

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Y CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

MEMORIA

APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

A6. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA
LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (Cádiz)

 ESTUDIO SEGUI
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
www.estudiosegui.com



ÍNDICE

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A0 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2 CONDICIONES DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 4 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA
- 6 DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 7 TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 9 VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2 GESTIÓN
- 3 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 4 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 6 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES
- 4 GESTIÓN, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN
- 5 NORMATIVA PARTICULAR
- 6 PLANOS

A4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A4.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 3 LA DEUDA MUNICIPAL
- 4 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 5 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 6 ANEXO ESTADÍSTICO

A4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2 VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- 3 ANEXO

A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

- 1 LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD
- 3 EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS
- 4 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO
- 5 EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
- 6 ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
- 7 INFORME ESTADÍSTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA

A5.2 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE

0. MARCO DE REFERENCIA
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA ELABORACIÓN DEL PMUS
4. PROPUESTAS Y EVALUACIÓN
5. EVALUACIÓN ENERGÉTICA, MEDIOAMBIENTAL Y NORMATIVAS
6. ANEXO: PLANOS

A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- 1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL
- 3 PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU



- 4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN
- 5 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCIÓN DEL NUEVO MODELO
- 6 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE
- 7 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU APROBACIÓN INICIAL
- 8 INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA EN LA APROBACIÓN INICIAL

A7 RESUMEN EJECUTIVO

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”
- 7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 8 GESTIÓN
- 9 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 10 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 12 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 13 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
- 14 PLANOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (RE.SUS.00-RE.SUS.05)

B PLANOS

B1 PLANOS INFORMACIÓN

Situación

- | | |
|-------|----------------|
| IS.01 | Situación |
| IS.02 | Ortofotografía |
| IS.03 | Topografía |

Medio Físico

- | | |
|-------|-------------------------|
| IM.01 | Geología |
| IM.02 | Geomorfología Terrestre |

- | | |
|-------|---------------------------------|
| IM.03 | Geomorfología Litoral |
| IM.04 | Pendientes medias |
| IM.05 | Unidades Ambientales |
| IM.06 | Calidad Ambiental |
| IM.07 | Hidrología Litoral /Red fluvial |
| IM.08 | Hidrogeología |
| IM.09 | Vegetación |
| IM.10 | Zonas Forestales |
| IM.11 | Fauna |
| IM.12 | Usos del suelo |

Riesgos

- | | |
|-------|------------------------------|
| IR.01 | Riesgos Geotécnicos Sísmicos |
| IR.02 | Riesgos de erosión |
| IR.03 | Riesgos de inundación |
| IR.04 | Riesgos de incendios |

Afecciones jurídico administrativas

- | | |
|-------|------------------------------|
| IA.01 | Hábitats Interés comunitario |
| IA.02 | Áreas incendiadas |
| IA.03 | Espacios protegidos |
| IA.04 | Patrimonio cultural |
| IA.05 | Vías Pecuarias |
| IA.06 | Carta arqueológica |
| IA.07 | Bienes PHA |
| IA.08 | Recursos Hídricos |
| IA.09 | Recursos Costas |
| IA.10 | Carreteras Estatales |
| IA.11 | Carreteras Autonómicas |
| IA.12 | SNU EP_PT |
| IA.13 | Ministerio de Defensa |

Plan General vigente

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| IU.01.00 | Estructura general del territorio |
| IU.02.00 - | Clasificación |
| IU.03.00 - | Calificación, usos y sistemas |



Infraestructuras

II.01.00 - II.01.23	Red Viaria
II.02.00 - II.02.23	Red Abastecimiento
II.03.00-II.03.23	Red Saneamiento
II.04.00-II.04.23	Red Pluviales
II.05.00-II.05.07	Red Gas
II.06.00-II.06.23	Red Alta y Media Tensión
II.07.00-II.07.23	Red Baja Tensión
II.08.00- II.08.23	Red Telecomunicaciones
II.09.00-II.09.23	Recogida Residuos Urbanos

B2 PLANOS ORDENACIÓN

Ordenación Estructural

OE.SNU.00-OE.SNU.05	Suelo No Urbanizable y Afecciones
OE.CLA.00-OE.CLA.05	Clasificación del suelo
OE.EGT.00-OE.EGT.05	Estructura General del Territorio
OE.UG.00-OE.UG.05	Usos y edificabilidades globales

Ordenación Pormenorizada

OP.CUS.00-OP.CUS.65	Calificación, usos y sistemas
OP.SL.00-OP.SL.05	Sistema local de dotaciones

Infraestructuras

OI.01.00 - OI.01.23	Red Viaria
OI.02.00 - OI.02.23	Red Abastecimiento
OI.03.00-OI.03.23	Red Saneamiento
OI.04.00-OI.04.23	Red Pluviales
OI.05.00-OI.05.07	Red Gas
OI.06.00-OI.06.23	Red Alta y Media Tensión
OI.07.00-OI.07.23	Red Baja Tensión
OI.08.00- OI.08.23	Red Telecomunicaciones
OI.09.00-OI.09.23	Recogida Residuos Urbanos

C NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
- 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- 3 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 4 TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS USOS
- 5 TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6 TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN
- 7 TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUELO
- 8 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN
- 9 ANEXO. FICHAS DE DETERMINACIONES

D ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

D1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: EAO PGOU LA LÍNEA

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 2 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
- 3 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
- 4 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO
- 5 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- 6 DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 7 EQUIPO REDACTOR

D2 ANEXO I. PLANOS (CARPETA CON 40 PLANOS)

D3 ANEXO II. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

D4 ANEXO III. RED NATURA

D5 ANEXO IV. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

D6 ANEXO V. CAMBIO CLIMÁTICO

E CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS
- 3 NORMATIVA
- 4 FICHAS



F ANEXOS

F1 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

- 1 MEMORIA
- 2 CÁLCULOS HIDROLÓGICOS
- 3 CÁLCULOS HIDRÁULICOS
- 4 PLANOS

F2 ESTUDIO ACÚSTICO

- A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B INFORME Y ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

F3 ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

F4 ESTUDIO DE VÍAS PECUARIAS

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 3 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
- 4 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5 PLANOS VÍAS PECUARIAS

F5 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

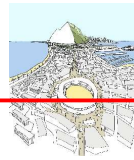
- 1 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: VIS PGOU LA LÍNEA
- 2 PLANOS AMBIENTALES (40 PLANOS)
- 3 PLANOS SALUD (21 PLANOS)



A6 MEMORIA DE PARTICIPACION

1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	3
1.1 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL.....	3
1.2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO.....	3
2. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA TRAMITACION DE UN PLAN GENERAL	4
2.1 LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA	5
2.1.1 La Ley 7/2017 de 27 de diciembre de Participación Ciudadana de Andalucía	5
2.1.2 La participación pública en la tramitación de un Plan General en la LOUA.	5
3. PARTICIPACIÓN PUBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU.....	6
4. MEDIDAS adoptadas PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN.....	7
4.1 LA PARTICIPACIÓN COMO PROCESO	7
5. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCION DEL NUEVO MODELO	9
5.1 CONSULTA PREVIA A LAS ADMINISTRACIONES.	9
5.2 CONSULTA PREVIA A LA CIUDADANÍA.	9
5.3 PÁGINA WEB	10
5.4 PUBLICACIONES DE NOTICIAS Y ARTÍCULOS.....	11
5.5 CAMPAÑAS EN REDES SOCIALES.....	11
5.6 PROGRAMAS DE TELEVISIÓN	11
5.7 MESAS DE PARTICIPACIÓN ANTES DEL AVANCE.....	12
6. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICION PÚBLICA DEL AVANCE	13
6.1 EL PROCESO DE CONCERTACIÓN CON AGENTES INSTITUCIONALES, SOCIALES Y ECONÓMICOS.....	13
6.2 INFORME DE SUGERENCIAS PRESENTADAS.....	14
7. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICION PÚBLICA DEL PGOU aPROBACIÓN INICIAL. 16	
7.1 PROPUESTA DE RESOLUCIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.....	17
8. INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICOS EN LA APROBACIÓN INICIAL.....	19
8.1 AFECCIONES POR LA PLANIFICACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL.....	20
8.1.1 Evaluación ambiental estratégica.....	20
8.1.2 Aguas	20
8.1.3 Carreteras	20
8.1.4 Puertos.....	21
8.1.5 Patrimonio	21
8.1.6 Salud	21

8.1.7 Comercio	21
8.1.8 Telecomunicaciones	22
8.1.9 ordenación del territorio	22
8.1.10 Defensa.....	22
8.1.11 montes y uso forestal	22
8.1.12 Costas	23
8.1.13 Vías pecuarias.....	23
8.1.14 Obra pública	23
8.1.15 Viviendas protegidas	24
8.1.16 Ferrocarril.....	24
8.2 COMUNICACIÓN A LOS RESTANTES ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS GESTORES DE INTERESES PÚBLICOS CON RELEVANCIA O INCIDENCIA TERRITORIAL	24
8.2.1 Administración pública.....	24
8.2.2 De las compañías suministradoras de servicios públicos:.....	25
8.2.3 Deportes	25
8.2.4 Turismo.....	25
8.2.5 Explosivos	26
8.2.6 Comunicación a los ayuntamientos de los municipios colindantes	26
8.3 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA; DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PGOU	26
8.3.1 Servicio de Gestión del Medio Natural.....	26
8.3.2 Departamento de Vías Pecuarias.	26
8.3.3 DPH.....	26
8.3.4 Departamento de Costas.....	27
8.3.5 Centro Operativo Provincial	27
8.3.6 Oficina de Ordenación del Territorio.....	27
8.3.7 Dirección General de Comercio.....	27
8.3.8 Departamento de Protección del Patrimonio	27
8.4 INFORMES RECIBIDOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL	27
8.4.1 Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana (unidad de carreteras del estado) 27	
8.4.2 Dominio Público Hidráulico; Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.....	27
8.4.3 Ministerio de Hacienda. Secretaria General de Patrimonio del Estado	29
8.4.4 Ministerio para la transición ecológica. Dirección General de Política Energética y minas. 29	



8.4.5 Ministerio de economía y empresa. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.....29

8.4.6 Ministerio de Fomento. Secretaria General de Planificación Ferroviaria.....29

8.4.7 Ministerio para la Transición Ecológica. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre.....30

8.4.8 Consejería de Salud y familias. Informe de evaluación de impacto en la salud.30

8.4.9 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Informe en materia de vivienda.31

8.4.10 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial.....31

8.4.11 Consejería de Economía, conocimiento, empresas y universidad. Dirección General de Comercio.....31

8.4.12 Consejería de Fomento. Servicio de carreteras.....31

8.4.13 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Consejería de cultura y patrimonio Histórico.....32

8.4.14 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Agencia Pública de Puertos de Andalucía.32

8.4.15 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Puertos del Estado.32

8.4.16 Arcgisa. Informe capacidad de infraestructuras hidráulicas.32

8.5 CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS.....32



1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL

La propuesta de ordenación del ámbito conocido como “el Zabal” recogida en este documento debe ser entendida dentro de los contenidos urbanísticos del Plan General, como las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada necesarias para integrar estas edificaciones irregulares del Zabal en la ordenación urbanística general propuesta para La Línea de la Concepción.

Hoy en día podemos decir que el significado de la participación ciudadana está cambiando y se ha ampliado notablemente el sentido de lo que antes significaba participar, elegir, interactuar....

La participación se ha convertido en un tema que de forma transversal afecta a la política y a la vida redefiniendo en algunos sentidos nuestras democracias y sobre todo las estrategias de comunicación de los gobiernos municipales.

De un tiempo a esta parte las iniciativas de la sociedad civil comienzan a tener un amplio campo de acción apoyándose en las nuevas tecnologías que ofrecen internet y las redes sociales.

La generalización del uso de las nuevas TIC (Tecnologías de la Información y de la Comunicación) ha permitido una mayor interconexión entre usuarios y territorios, ofreciendo una mayor proximidad y capacidad de interrelación a distintos los colectivos entre ellos y con la administración.

Es más, la participación ciudadana ya no solo se circunscribe al ámbito de la administración. La participación de los usuarios a través de plataformas en internet o redes sociales abarca temas tan variados como el micromecenazgo (o crowdfunding), plataformas de peticiones de firmas tipo change.org, la creación de enciclopedias (Wikipedia) ... por mencionar solo unos cuantos ejemplos impensables hace veinte años.

Como no podía ser de otra forma, las TIC están también transformando la manera de trabajar de los organismos públicos en su forma de interactuar con sus administrados. La inmediatez que aporta internet es fundamental en el proceso de participación pública ya que el acceso fácil a la información estimula notablemente la participación y la implicación de la ciudadanía en las decisiones e iniciativas de la administración.

La participación ciudadana dentro de las Administraciones Públicas puede definirse como el conjunto de iniciativas, instituciones y procedimientos creados por los

gobiernos para fomentar la implicación de la ciudadanía y su inclusión en los procesos de toma de decisiones que les afectan. Se trata, pues, de la oportunidad que brindan las administraciones al conjunto de la sociedad, para que participen en la política generando nuevas y diversas sinergias.

1.2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO.

Al referirnos a la participación ciudadana en la tramitación de instrumentos urbanísticos tenemos que considerar que no se trata de una “novedad” acaecida en los últimos tiempos a demanda de la ciudadanía, básicamente lo que es novedoso es la forma en la que la administración acoge, valora y fomenta dicha participación. Ya en el año 1978, el artículo 105 de la Constitución Española establece que;

“La ley regulará:

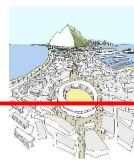
a) La audiencia de los ciudadanos, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley, en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten.

b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

c) El procedimiento a través del cual deben producirse los actos administrativos, garantizando, cuando proceda, la audiencia del interesado”

En consonancia con este mandato constitucional, la legislación urbanística estatal, así como la autonómica han contemplado y fomentado la participación ciudadana durante la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En concreto, la LOUA, en su exposición de motivos hace un especial hincapié en los principios de participación pública, transparencia, publicidad y concurrencia. Ya que entiende que el difícil, pero anhelado, equilibrio entre los diferentes intereses privados y el interés público general exigen que se establezca un marco adecuado donde se manifieste este contraste e interrelación de intereses. Por ello el texto legislativo obliga a la publicidad y la participación pública en los actos administrativos que van a contener las decisiones fundamentales de planificación y ejecución urbanística al suponer que de esta forma se garantiza la transparencia de los mismos y se permite que los interesados participen y formulen sus alegaciones o sugerencias. Todo ello se traduce en la reglamentación de los actos sujetos a



información pública, así como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.

Aspectos varios que quedan regulados expresamente en los artículos 6,19 y 32 de la mencionada Ley del Suelo.

Sin embargo, en el último decenio la participación ciudadana ha ido tomando peso para pasar de ser considerada un trámite administrativo más a ser un procedimiento imprescindible en el proceso complejo de la creación de la ciudad.

En concreto, hablando de la evolución en el concepto de “participación ciudadana” desde el punto de vista legislativo, conviene destacar que la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la LOUA, refuerza los derechos de los ciudadanos en la actividad urbanística obligando a la elaboración de un resumen ejecutivo *“que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 ...”*

Es decir, ya no solo es preceptivo Informar y recibir las sugerencias o alegaciones pertinentes, sino que la ley, con el objetivo final de facilitar la participación ciudadana obliga a la elaboración de un Documento Resumen comprensible para cualquier ciudadano, que quiera participar activamente en la redacción del Planeamiento de su municipio.

2. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA TRAMITACION DE UN PLAN GENERAL

Cuando hablamos de participación ciudadana en la tramitación de un Plan General, tenemos que tener en cuenta que, desde la Ley del Suelo de 1956 la redacción de todo Plan obligaba a un periodo posterior de información pública (a los ciudadanos en general) así como otro de audiencia a otros organismos y administraciones que pudieran verse afectadas.

La posterior Ley del Suelo de 1975 y el Reglamento de Planeamiento de 1978 que la desarrolla concretan esta participación/ información en un periodo potestativo previo al inicio de los trabajos de elaboración del Plan con el fin de recoger sugerencias, mediante una exposición al público de los trabajos una vez los mismos hubieran alcanzado un grado suficiente de desarrollo que contuviera los criterios y objetivos

generales así como el modelo territorial propuesto al que se pudieran formular sugerencias o incluso propuestas alternativas por parte de particulares u otras administraciones.

Una Información pública del Documento del Plan General aprobado Inicialmente en el que se podrían elaborar las Alegaciones pertinentes.

Un periodo de audiencia a otras administraciones afectadas directa o indirectamente por el planeamiento.

Este esquema legal se mantuvo en la siguiente reforma estatal (texto Refundido de 1992) para desaparecer en la Ley 6/1998 y la Ley 10/2003 las referencias a la participación pública en los periodos previos a la Aprobación Inicial del documento.

Sin embargo el Real Decreto 2159/78 de 23 de junio por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y que tiene carácter de legislación supletoria en algunas comunidades Autónomas (entre otras Andalucía) regula dicha participación ciudadana en sus artículos 115, 116 y 125.1.

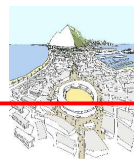
En el artículo 115.2 se estipula que los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente, o al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin el trámite de información pública.

En el artículo 116 se establece la posibilidad (no obligatoriedad) de que las administraciones actuantes antes de acordar la elaboración de un Plan General abran un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación. Y en el artículo 125.1 es donde se regula la participación pública tras la redacción del Avance;

1. *“En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de 30 días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.”*

Es decir, el corpus legal existente en materia de participación ciudadana en la redacción de Planeamiento General siempre ha entendido que la misma debería producirse en un periodo de tiempo posterior a la realización del documento (el Avance o el Plan Aprobado Inicialmente)

Al distinguir entre el tipo de contenido de esos dos documentos, un Avance de carácter general o propositivo del modelo de desarrollo y otro un Plan Acabado con todo su contenido legal, se asumía también que la participación ciudadana facilitaba respuestas



diferentes y con una carga legal diferenciada (Sugerencias en un primer caso, Alegaciones en el segundo).

También hay que destacar que la legislación, en todo momento ha separado el procedimiento de la información pública a la ciudadanía del proceso de información a otras administraciones.

2.1 LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA

2.1.1 La Ley 7/2017 de 27 de diciembre de Participación Ciudadana de Andalucía

El BOJA del 5 de enero de 2018 publica la Ley 7/2017 de Participación Ciudadana de Andalucía, una norma cuyo objeto es "la regulación del derecho de participación ciudadana en la dirección de los asuntos públicos autonómicos y locales en Andalucía, en condiciones de igualdad, de manera real y efectiva, ya sea directamente o a través de las entidades de participación ciudadana en las que se integre la ciudadanía, así como el fomento de su ejercicio, en el marco de lo establecido en la Constitución, el Estatuto de Autonomía y los tratados comunitarios".

Según la disposición final tercera de la misma sus determinaciones entran en vigor a partir del 5 de enero de 2019.

Esta Ley regula la ampliación del derecho de participación y de las fórmulas de gobierno abierto y transparencia ya recogidas en el Estatuto de Autonomía, posibilitando su ejercicio dentro del marco legislativo existente y extendiendo el derecho de participación a los mayores de 16 años residentes en la Comunidad Autónoma.

La norma regula la posibilidad de participación ciudadana directa o a través de determinado tipo de entidades en la elaboración de presupuestos, proposición de políticas públicas y elaboración de normas. Así mismo regula con detalle la realización de consultas populares o consultas participativas que define como instrumentos útiles a la hora de orientar o valorar las actuaciones de la Administración.

Así mismo contempla una serie de medidas orientadas a fomentar la cultura participativa, elaborar códigos de buenas prácticas y garantizar el acceso de todas las personas a los diferentes cauces de intervención, con especial atención al sistema educativo.

El texto legal no introduce cambios sustantivos en lo relativo a la participación pública en la redacción de instrumentos de planeamiento por lo que el texto legal de referencia sigue siendo la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento de 1978 como legislación de carácter supletorio.

2.1.2 La participación pública en la tramitación de un Plan General en la LOUA.

Como ya se mencionó anteriormente, la LOUA hace un especial hincapié en su exposición de motivos sobre la importancia de los procesos de participación pública en la tramitación de los instrumentos urbanísticos, el articulado referente a la participación ciudadana fue actualizado en el año 2012 por la Ley 2/2012 de 30 de Diciembre. En concreto la LOUA establece;

Artículo 6 La participación ciudadana

2. La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos.

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso:

La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Artículo 32. Tramitación

1. 2) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. Cuando se trate de Plan General de Ordenación



Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Como puede observarse la LOUA en ningún momento estipula que deba producirse preceptivamente un proceso participativo en los actos preparatorios de redacción del Planeamiento o tras la redacción del Avance, sin embargo la aplicación supletoria del Reglamento de Planeamiento, una Ley de hace más de 50 años, si que obliga a que tras el acto administrativo interno de Aprobación del Avance se produzca una exposición al público de no menos de 30 días, y tras la cual los técnicos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

Hay que destacar por último que, frente a la escasa profundización normativa sobre la participación ciudadana, la legislación en cambio (no sólo la urbanística, sino también las abundantes normativas sectoriales) insiste en condicionar la formulación del Plan General al examen y seguimiento de otros organismos de la Administración.

Resumiendo, podríamos decir que el marco normativo vigente apenas aporta nada al modelo de participación pública en la formulación del planeamiento definido a mediados del siglo pasado a pesar de los cambios sociales, culturales y tecnológicos que han tenido lugar y de la creciente demanda de participación de la ciudadanía en las decisiones colectivas.

Esta laguna normativa permite que, en la práctica, la consistencia de los procesos participativos en la tramitación del planeamiento general dependan de las exigencias y demandas que se realizan sobre los mismos por parte de las Corporaciones Locales, y la importancia real que los equipos redactores otorguen a los mismos.

3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU

Tal y como se indicaba en los apartados anteriores, el presente documento justifica su exigencia tanto por la exigencia legal de que el Plan General debe contener un documento específico en el que se refiera el proceso de participación pública a que ha sido sometido, así como por la exigencia del Equipo de Gobierno del Ayuntamiento de la Línea que han hecho de la transparencia y la implicación ciudadana en la gestión municipal un signo distintivo de su programa de gobierno.

Por ello, a la hora de abordar una tarea tan decisiva para el futuro del municipio como era la redacción del Plan General, fue un condicionante previo al equipo redactor, el objetivo de que la ciudadanía debía sentirlo como propio, apoyándose en el protagonismo colectivo construido desde la base, es decir, que la sociedad comprobara que sus iniciativas son tenidas en cuenta en el conjunto del proceso. Además, deberían marcarse desde el principio cuáles eran las reglas del juego para que no se frustraran expectativas o se generaran conflictos irresolubles en el desarrollo del proceso.

El municipio de La Línea de la Concepción se ha caracterizado desde sus inicios por la importancia de su tejido asociativo y la implicación de sus organizaciones ciudadanas en el desarrollo de su ciudad.

El municipio cuenta con un Registro Municipal de Entidades Asociativas con más de 150 colectivos inscritos y alrededor de 30 en proceso de inscripción. Además, se



dispone de diversos instrumentos jurídicos en los que se contempla la Participación ciudadana como son el Reglamento de Participación Ciudadana, el Reglamento Municipal del Registro de Entidades Asociativas o la Ordenanza Municipal de Cesión de Uso de Bienes Inmuebles. Por otro lado, la administración local cuenta con órganos donde la ciudadanía tiene representación y capacidad de poder aportar sus propias propuestas como los Consejos de Participación ciudadana, el Consejo Asesor de Deportes, el Consejo Asesor de Igualdad y Género, el Consejo Local de Juventud, entre otros.

El papel activo de interlocución que ofrecen estas organizaciones es básico para canalizar las demandas y reivindicaciones de la sociedad linense.

Ya desde el momento de la redacción del Pliego para la contratación del Servicio de Redacción de la Revisión del Plan General, se valoró especialmente la propuesta de presentación y difusión del Plan General que realizara el equipo redactor. Por ese motivo se incorporó al Equipo externo de Redacción del Plan General una empresa del Campo de Gibraltar experta en la planificación y el desarrollo de estrategias de comunicación corporativas enfocadas al ámbito de las administraciones públicas.

La función de esta Consultora de Comunicación es implicar y hacer participe al conjunto de la sociedad linense en el dibujo de los trazos que marcarán su desarrollo futuro y hacer llegar a la ciudadanía de La Línea de la Concepción información puntual, concisa y fidedigna acerca del proceso de aprobación y tramitación de su nuevo Plan General de Ordenación Urbana, abarcando el espectro completo de la comunicación, desde la planificación y gestión de medios de comunicación hasta la organización de eventos pasando por el desarrollo de la presencia en Internet y entornos 2.0.

4. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN

3.1 LA PARTICIPACIÓN COMO PROCESO

En este siglo, la participación ciudadana real en la formulación del planeamiento no ha sido significativa y prácticamente ha estado monopolizada por los agentes promotores del urbanismo (técnicos, propietarios de suelo e inmuebles, promotores inmobiliarios, grupos y asociaciones ecologistas y pocos agentes más) movidos salvo excepciones por intereses patrimoniales. Además la participación se ha restringido a los momentos procedimentales establecidos por Ley (periodo de Sugerencias y de Alegaciones).

Al hacer esta apreciación no nos referimos a que los periodos Información Pública no hayan recibido numerosas Alegaciones y Sugerencias si no al hecho de que un alto porcentaje de las mismas deviene de la concepción del Planeamiento como herramienta que asigna plusvalías (o que define el contenido económico de los suelos y los inmuebles). Es evidente (y así lo garantiza la Legislación) el derecho de los propietarios a plantear alegaciones a un Plan en tramitación para que su patrimonio sea tratado de la mejor forma posible para sus intereses (y si es posible, que aumente de valor gracias a las determinaciones urbanísticas). Sin embargo, también resulta evidente que las propuestas de estas personas no expresan los intereses colectivos de la ciudadanía y solo técnicamente pueden ser denominadas “participación ciudadana”.

La participación ciudadana que se pretendió rescatar y promover desde el inicio de los trabajos de redacción de este documento, se centra sobre todo en hacer al ciudadano Linense participe del diseño del modelo de ciudad, de un espacio urbano de calidad y sobre todo adecuado a **sus** necesidades colectivas.

Podemos decir que el objetivo primordial del Ayuntamiento y de los Redactores del Plan General de la Línea de la Concepción ha sido el de que los ciudadanos *colaboren* en la toma de las decisiones urbanísticas, ya que serán ellos quienes finalmente convivirán con los modelos territoriales que se adopten en este proceso.

Naturalmente la consecución de este objetivo pasaba por revertir el progresivo alejamiento del ciudadano de a pie de los procedimientos urbanísticos, originado por la percepción de que es una realidad compleja, de difícil comprensión y muy técnica.

Lograr esta colaboración significaba también entender que la “participación” no podía producirse exclusivamente en los tiempos reglados para ella según el corpus legal.

Por todo ello se ha integrado la participación pública en la propia metodología de elaboración de los trabajos de redacción, integrando en el equipo de Redacción, junto con los arquitectos, geógrafos, abogados, Ingenieros, delineantes ...un equipo multidisciplinar de expertos en Comunicación que han diseñado una estrategia de comunicación transversal y coordinada con los “tempos” de redacción de los Documentos terminados y tramitados hasta el momento, esto es;

Catálogo de protección del Plan General

Avance del Plan General

Documento de Aprobación Inicial del Plan General.

Documento de Aprobación Provisional del Plan General



Y que se prolongará en el tiempo hasta la Aprobación Definitiva del Plan General.

La estrategia de comunicación diseñada está orientada a diferentes tipos de públicos objetivos tratando de abarcar el mayor número de rangos de edad, características socio económicas, laborales y de cualquier otra índole.

Cuenta con tres objetivos clave;

Hacer llegar a toda la ciudadanía de La Línea de la Concepción la información relativa al proceso de redacción del nuevo PGOU de una forma cercana y accesible como condición a priori imprescindible para que cada persona o colectivo social participe de las decisiones del mismo.

Incentivar la participación en el proceso de redacción del Plan General de tantas personas y colectivos como sea posible.

Concienciar a la opinión pública de la importancia del momento histórico que supone esbozar las líneas maestras de la ciudad del futuro.

En cuanto a los mensajes generales a transmitir con motivo del proceso de tramitación del nuevo Plan General linense, finalmente se eligieron los siguientes por entender que eran los que más se adaptaban al objetivo último a alcanzar:

Transparencia. Hacer llegar al ciudadano que la tramitación urbanística puede ser un proceso transparente, amable y accesible a cualquier tipo de público objetivo. La transparencia ha estado siempre presente de forma transversal en cuantas acciones de comunicación se han diseñado, con independencia de los objetivos o detalles de cada una de ellas.

Sencillez. Se pretendía que cualquier vecino de La Línea, con independencia de sus condiciones sociales, culturales o económicas pudiera “entender” el proceso y se sintiera capaz de participar en el mismo. Por tanto, aún a riesgo de que esta sencillez pueda ser confundida con falta de rigor, las acciones de Comunicación han huido en lo posible de tecnicismos, jerga, burocracia y, en general, conceptos que supongan una barrera de entrada.

Capacidad de decisión. Se ha buscado resaltar el concepto de empoderamiento público. El nuevo ordenamiento urbanístico será lo que los ciudadanos de La Línea quieran dentro del marco legal existente, no algo impuesto desde arriba.

Importancia del momento. Se recalca lo trascendente del momento en tanto que se trata de dibujar el modelo de ciudad para La Línea para las próximas décadas, que

marcará su desarrollo y que se dejará en herencia a las próximas generaciones de linenses.

Sentimiento de pertenencia común. Superando la cerrazón o una mal entendido localismo, se ha intentado que la participación en el proceso de redacción del nuevo PGOU se rodeara de un sentimiento de orgullo y responsabilidad.

Una vez consensuados tanto los objetivos, como los mensajes a transmitir para incentivar la participación se eligieron los mecanismos y los momentos del largo proceso de redacción más adecuados para optimizar los resultados.

Con respecto a su tipología, se han utilizado dos modelos distintos de actuaciones:

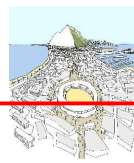
Por un lado aquellas actuaciones destinadas a buscar impactos individuales y a poner a disposición de cualquier persona que lo deseara la información, los datos y las herramientas que fueran necesarios para motivar su participación en el proceso.

Por otro lado aquellas destinadas a trasladar los conceptos, datos y mensajes informativos pertinentes a los representantes de asociaciones vecinales y colectivos sectoriales de toda índole (culturales, deportivos, sociales, sanitarios, sindicales, empresariales, juveniles, etc.) para hacerles partícipes del proceso de redacción del nuevo PGOU y que, al mismo tiempo, esas personas sirvieran de correa de transmisión de estos mensajes a sus asociados y colaboradores.

Habida cuenta del especial arraigo, magnitud y participación del tejido asociativo en el término municipal de La Línea de la Concepción, esta segunda tipología de acciones ha centrado la mayor parte de los esfuerzos en lo que se refiere a Comunicación. La Línea se caracteriza por poseer una red de asociaciones muy potente, capilarizada y especialmente activa. Desde el primer momento de la tramitación se entendió que hacer partícipes directos a estos colectivos de los mensajes y objetivos anteriormente expuestos facilitaría la difusión de los mismos.

Por este motivo, la labor “pedagógica” inherente al proceso de comunicación del PGOU se ha centrado, en buena parte, en implicar a las presidencias de las asociaciones, y las personas especialmente destacadas en el movimiento asociativo para que estos trasladen de forma activa, a su vez, el contenido del documento a las bases sociales de sus propios colectivos y nos hicieran llegar de vuelta las observaciones de los mismos. Con ello se garantizaba, además, el uso de un lenguaje cercano y un enfoque óptimo para cada tipo de colectivo o sector, evitándose posibles pérdidas de información o malentendido.

En cuanto a las acciones de comunicación concretas realizadas, no tendría sentido explicitarlas de forma listada sin incardinarlas en el momento concreto del procedimiento que las dota de coherencia. Por ello en los siguientes apartados se irán



especificando las acciones seguidas siguiendo la línea temporal de los trabajos de redacción que las motivaron, y analizando si proceden los resultados de las mismas.

5. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUION DEL NUEVO MODELO

Tal y como se mencionaba anteriormente, desde los primeros croquis y reuniones al inicio del Proyecto, se ha procurado convertir el Plan en un documento de consenso colectivo apoyándose en los procesos de participación pública, ello no ha sido óbice para olvidar la preceptiva coordinación interadministrativa regulada por la legislación sectorial.

5.1 CONSULTA PREVIA A LAS ADMINISTRACIONES.

Con carácter previo al inicio de los trabajos de redacción de Planeamiento (en mayo de 2017), el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, a través de la Delegación de Impulso y Desarrollo Urbano realizó una consulta previa a determinadas Administraciones sobre las principales afecciones contempladas en la Legislación sectorial que afectaban al municipio. Las Administraciones consultadas fueron las siguientes;

- Dirección Gral. de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.
- Ministerio de Defensa.
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico).
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (COP).
- Consejería de Turismo y Deporte. Consejería de Cultura.
- Consejería de Salud, igualdad y políticas sociales.

Las contestaciones de las Administraciones sirvieron en algunos casos (no todas contestaron o lo hicieron aportando información) para orientar desde el principio las propuestas en temas tan importantes como el posible desarrollo de suelos que había sufrido incendios o los bienes a incluir en el Catálogo de Protección.

5.2 CONSULTA PREVIA A LA CIUDADANÍA.

Con carácter previo a la Licitación para la Redacción del Nuevo Plan General, el Ayuntamiento de La Línea, encargó en el año 2.016 a López - Bermúdez S.L un

“Documento de criterios y objetivos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción”, que sirviera de Informe Técnico sobre el estado de ejecución del Plan General vigente y la adecuación de sus determinaciones a la realidad actual del municipio.

Dicho documento, finalizado en junio de 2.016, además de valorar el grado de ejecución del Plan General realizaba un análisis somero de los principales problemas urbanísticos que afectaban al municipio, y concluía categóricamente en la necesidad de acometer la redacción de un Nuevo Plan General *“este informe considera imprescindible acometer la sustitución del vigente Plan General de manera inmediata, ya que en este momento, y desde hace muchos años, no es el instrumento válido para, desde una visión participada, global y coordinada, acometer las reformas que la Línea necesita para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.”*

Entre otros por los siguientes motivos;

“El vigente Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción es un instrumento extraordinariamente complejo, con la finalidad de coordinar y dirigir hasta el mínimo detalle del desarrollo urbano, lo cual no es ni posible ni conveniente, y que además, tras un periodo tan largo de vigencia, ha sido objeto de numerosas modificaciones que lo han convertido en difícilmente entendible y, por tanto, incapaz de garantizar la seguridad jurídica de administración y administrados”

Dentro de los nueve criterios a tener en cuenta durante la redacción del Nuevo Plan, el Informe destacaba la participación ciudadana, explicitando;

“Se considera fundamental que la Revisión del Plan General se realice en el marco de una verdadera Participación Ciudadana, que se inicie al mismo tiempo que la propia Revisión y no se limite a los periodos de exposición pública legalmente establecidos. Del mismo modo, se considera que la elaboración del Plan debe hacerse con total transparencia hacia la ciudadanía y los representantes políticos, de forma que unos y otros conozcan el estado de los trabajos en cada momento.”

Dicho documento fue presentado y explicado a los ciudadanos en un acto público el en el Palacio de Congresos del Municipio y esta disposición para consulta en la página Web municipal.

El *“Documento de criterios y objetivos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción”* sirvió tanto al Ayuntamiento de La Línea como a los ciudadanos para corroborar, mediante un análisis técnico de la



situación urbanística, lo que ya era un sentir generalizado; que el municipio necesitaba un Nuevo Plan General que viabilizara la mejora y modernización urbanas que repercuten en la calidad de vida de los ciudadanos.

Posteriormente y con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que; con carácter previo a la elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, se realizara una consulta pública a través del portal web de la Administración competente en la que se recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma sobre los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas. El Ayuntamiento a través de la página web creada ex profeso para dar difusión a todos los temas relacionados con el Nuevo Plan General sometió a consulta pública esta iniciativa. Se trata de un formulario que, al ser usado, generaba un mensaje de correo electrónico que se emite a la dirección consultapublica@lanuevalinea.com

La participación en la consulta fue discreta, pero hay que destacar que el 100% de las aportaciones coincidían en la oportunidad y necesidad de redactar un nuevo Plan General y que los problemas más mencionados fueron;

- El Zabal
- El parque Princesa Sofía y otras zonas verdes de la ciudad
- Potenciar el turismo

5.3 PÁGINA WEB

En cuanto se empezó a trabajar en la Redacción del Nuevo Plan General, una de las prioridades fue poner en marcha una página web que sirviera de ventana abierta a los ciudadanos del avance de los trabajos y cualquier novedad que se produjera sobre los mismos.

En Marzo 2018 se activa la página web, visitable en la url www.lanuevalinea.com aunque también se puede acceder desde otros dominios más relacionados con el Plan General www.plangenerallalinea.com y www.plangenerallalinea.es

Esta página está enlazada con la web municipal y en un lenguaje coloquial acerca al ciudadano las principales cuestiones relacionadas con el Nuevo Plan general.

Cuenta con los siguientes apartados:

- Página principal: Incluye un vídeo de presentación, el enlace para descarga de los distintos documentos tramitados, noticias y post publicados, así como el formulario de "Consulta Pública" y un cronograma de estado de tramitación del redacción del Plan General.

- Plan general: explica porque es necesario y que es un Plan General, cuales son los objetivos fundamentales del Documento que se está redactando, cuales son las principales actuaciones que va a contener, la importancia de la participación y el consenso ciudadano en el dibujo del futuro de la ciudad, haciendo hincapié en el necesario debate colectivo para alcanzar los objetivos explicitados anteriormente. En esta página también se presenta al equipo técnico encargado de la redacción de los trabajos que está formado por un equipo "externo" que colabora estrechamente con un equipo técnico municipal y con la participación de la Comisión de Seguimiento del Nuevo Plan General en la que están representados todos los grupos políticos municipales.

- Noticias: Relación de noticias, post y otros artículos de blog publicados hasta la fecha con temática relacionada con el Nuevo Plan General.

- Documentos: Sección de descarga de documentos en la que cada vez que se finaliza un documento para su tramitación se expone al público a través de esta plataforma junto con el modelo de formulario para la presentación de Alegaciones o sugerencias en el caso del Avance.

Los objetivos fundamentales de esta página web son;

- Hacer llegar a la ciudadanía de La Línea de la Concepción toda la información necesaria relativa al proceso de redacción del nuevo PGOU, para que cada persona o colectivo social conozca el detalle del mismo y pueda participar del proceso de redacción.

- Incentivar la participación en el proceso de tantas personas y colectivos como sea posible.

- Concienciar a la opinión pública de la importancia del momento histórico que supone el esbozo de las líneas maestras de la ciudad del futuro.

- Transparencia. Hacer de la redacción del Nuevo Plan un proceso transparente, amable y accesible a cualquier persona.



5.4 PUBLICACIONES DE NOTICIAS Y ARTÍCULOS.

Desde el inicio de los trabajos de redacción del Nuevo Plan General, se fueron publicando en distintos medios noticias relacionadas con el mismo con el objetivo final de crear debate social entorno a las principales cuestiones que debía afrontar el planeamiento.

Los artículos buscaron temáticas relacionadas con el planeamiento tratando de introducir en el debate referencias territoriales que tuvieran de forma directa o indirecta relación con la casuística de la Línea de la Concepción, o que dieran a conocer el valor de su patrimonio arquitectónico. Durante este periodo de tiempo se publicaron más de 40 artículos que se difundieron a través de la página web “lanuevalinea.com”, y que fueron replicados en el diario digital “La Calle Real” así como la página web municipal y las redes sociales de ambos medios.

El objetivo fundamental de estos artículos era “pedagógico”, dar a conocer el valor del patrimonio existente en el municipio, ya que en aquel momento se estaban realizando los trabajos de redacción del Catálogo de Protección, y concienciar a la ciudadanía del potencial económico que podría suponer la preservación y puesta en valor del mismo.

5.5 CAMPAÑAS EN REDES SOCIALES

Es evidente hoy en día que no podemos hablar de una campaña de comunicación orientada a diferentes tipos de públicos objetivos y que abarque el mayor número de rangos de edad y no incluir entre los medios de difusión una red social.

Por el tipo de información a transmitir, se consideró desde el equipo de comunicación que la más adecuada sería Facebook, creándose el perfil @lanuevalineaplangueral, donde se han ido publicando tanto los enlaces a los artículos de la página web, así como post específicamente creados con contenido audiovisual que alternan la distribución organiza con patrocinios (SEM) para maximizar el alcance. El alcance de los post publicados hasta el momento ha sido de 116.652 usuarios.

Dentro de los posts hay que destacar la campaña denominada “la pregunta de la semana” realizada durante la redacción del Documento de Avance

Su objetivo era incentivar el debate público en torno al modelo territorial de desarrollo así como la forma de abordar los problemas concretos que afectan al municipio.

Durante varias semanas consecutivas, (en el periodo en el que se estaba redactando el Avance del Plan y tomando las decisiones más significativas en lo relativo al modelo territorial propuesto) se difundieron por diferentes canales una serie de preguntas sobre aspectos concretos que tenía que abordar el Nuevo Plan.

La “pregunta” se apoyaba en una muy breve explicación audiovisual y dejaba abierta la participación a los usuarios de la página web y de las redes sociales.

Los temas elegidos y las preguntas que los centraban trataban de “palpar” el sentir ciudadano sobre las cuestiones más importantes o definitorias del modelo territorial a proponer; utilizando preguntas directas del tipo;

¿Qué opinas de la peatonalización del centro?

¿Qué uso crees que debería tener el antiguo hospital?

¿Qué opinas de la peatonalización del centro?

¿Crees que La Línea necesita nuevos suelos para vivienda?

¿Debería el Nuevo Plan General aportar una solución global a El Zabal?

¿Cómo se debería afrontar la normalización de las viviendas construidas irregularmente?

¿Consideras justo que alguien pueda construir una casa sin cumplir ninguna normativa?

¿Cómo crees que podríamos sacar partido al casco histórico de la Línea?

¿Piensas que la Línea necesita un nuevo estadio deportivo? ¿Dónde lo ubicarías?

El objetivo de estas preguntas era involucrar al ciudadano en la toma de decisiones y hacer llegar a la corporación y al equipo redactor sus “Sugerencias previas” de una forma informal, antes del periodo habilitado legalmente para las mismas, durante los trabajos de redacción del Documento de Avance.

El alcance total a través de los canales de difusión de las mismas (Web lanuevalinea.com, web La Calle Real, Facebook La Nueva Línea, Facebook La Calle Real, Facebook 8Directo TV) fue de 31.118 usuarios.

5.6 PROGRAMAS DE TELEVISIÓN

Dichas preguntas se complementaban con la realización de una serie de programas de televisión con formato tertulia, de carácter quincenal, en el que distintas personalidades relevantes del municipio o del tema en cuestión, intercambiaban opiniones y puntos de



vista en relación con el tema a tratar con la guía de una periodista moderadora que ayudaba a centrar el tema.

La difusión de dichos programas, sirvió no solo para generar debate público en torno a temas de interés relacionados con el Avance, si no también tenía un carácter pedagógico y trataba de transmitir a la ciudadanía puntos de vista informados sobre las cuestiones más candentes con carácter previo a la publicación del Avance.

Los programas realizados fueron los siguientes;

- “La Nueva Frontera” / Eliminemos barreras, en el que se trataba la problemática del Parque Princesa Sofía, las propuestas posibles de desarrollo entorno a la Ciudad Deportiva y los suelos aeroportuarios.
- “La Ciudad Heredada”, los temas abordados fueron el casco histórico como motor económico y turístico, el posible uso del antiguo hospital, el mercado, acciones de peatonalización en el casco histórico o de reurbanización en barrios degradados.
- “La vivienda ilegal” que trataba desde distintos puntos de vista uno de los problemas urbanísticos más graves del municipio y que afecta a más de 1000 viviendas ilegales en el paraje denominado “el Zabal”
- “El Avance del Plan General” con un video explicativo de las principales cuestiones a abordar por el documento y la participación del Alcalde, el Concejal de medio ambiente urbano y el director de los trabajos de redacción del Plan General.

Los programas han sido visionados por 63.969 usuarios a través de sus canales de distribución que han sido la Web lanuevalinea.com, web La Calle Real, Facebook lanuevalinea, Facebook La Calle Real y Facebook 8Directo TV.

5.7 MESAS DE PARTICIPACIÓN ANTES DEL AVANCE

Paralelamente a los trabajos de redacción del Catálogo de Protección y del Avance del Nuevo Plan General se ha contactado y mantenido reuniones con las asociaciones que estuvieran involucradas de forma más directa en dichos trabajos con el objetivo de recabar información de las mismas, solicitar su participación activa e informarles del desarrollo de los trabajos.

Con el objetivo de garantizar la transparencia que caracteriza a la Corporación, todas las reuniones se han mantenido en sede municipal, en presencia de representantes del

Ayuntamiento y de las mismas se ha levantado acta que se encuentra a disposición de cualquier persona interesada en el procedimiento.

Las reuniones formales mantenidas han sido las siguientes;

3 Asociaciones implicadas en la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico

Se convoca y acuden las siguientes Asociaciones

- Instituto de Estudios del Campo de Gibraltar
- Asociación Aldepama
- Asociación para la Protección Histórica Linense

A partir de dicha reunión se mantuvo una estrecha colaboración con dichas asociaciones durante todo el trabajo de redacción del Catálogo de Protección.

11 Asociaciones relacionadas con temas de salud y bienestar social.

Se convoca a las siguientes asociaciones

- Plataforma Cívica en Defensa del Hospital y la Salud
- Federación Gaditana de personas con discapacidad Física y Organica “FEGADI-CANF-COCEMFE”
- Fundación VIVE del Campo de Gibraltar de ayudas a enfermos graves
- Organización Nacional de Ciegos ONCE
- Asociación de diabéticos Linenses Inmaculada
- Asociación para la Ayuda a personas mayores del Campo de Gibraltar
- Asociación Hermandad de Donantes de la Línea
- Asociación de Esclerosis múltiple del Campo de Gibraltar
- Asociación colectivo de Mujeres en defensa del Hospital de la Línea
- Nuevo Hogar Betania
- Coordinadora Linense contra la Droga DESPIERTA

Tal y como puede comprobarse en el Acta de la reunión, solo acudieron a la convocatoria las primeras cuatro asociaciones. Se les informo del estado de trabajos así como de la importancia de su participación en los mismos. Las asociaciones



expresaron sus preocupaciones en temas relacionados con la contaminación, la necesidad de más zonas verdes, gestión de residuos, el problema social de la droga, accesibilidad ...

Se les indico las medidas que podía incluir el Avance en relación con los temas en los que el planeamiento tiene capacidad de influir, siendo algunos otros asuntos que podrían ser estudiados en el Documento de Aprobación Inicial.

3 asociaciones relacionadas con el medioambiente

Se convoca y acuden las siguientes asociaciones

- Verdemar
- Aldepama
- Los locos del Parque

Las asociaciones expresaron sus preocupaciones en temas relacionados con la conservación de la huella del Parque existente, la protección de las vías pecuarias, el estado de algunos arroyos y ámbitos inundables, problemas de saneamiento en el municipio, edificaciones con licencias anuladas judicialmente en el perímetro del Parque y recuperación del boulevard que unía la frontera con el casco histórico, importancia desde el punto de vista ornitológico de algunas áreas ...

Reunión con el Consejo de Participación ciudadana, con carácter previo a la remisión al Pleno del Ayuntamiento del Documento de Avance del Plan General. En dicha reunión se informa de los distintas fases de tramitación del Plan General, y se hace una exposición de las líneas generales y proyectos clave que contiene el Avance.

6. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICION PÚBLICA DEL AVANCE

El 8 de noviembre de 2018 se acordó por mayoría del Pleno del Ayuntamiento del sometimiento a exposición pública por un periodo de 45 días del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho acuerdo fue publicado en el BOP de Cadiz nº 228 el 28 de noviembre de 2018, comenzando el periodo de exposición pública del Documento del Avance que finalizo el 11 de febrero de 2019.

Una vez aprobada la exposición pública del Documento, el 16 de Noviembre de 2018, se realizó un evento de presentación del mismo en el Palacio de Congresos de la Línea contando con las intervenciones del alcalde D. Juan Franco, el concejal de urbanismo D. Juan Carlos Valenzuela y el director del Equipo externo de redacción D. José Seguí.

En dicho evento, además de exponer las líneas maestras del Documento, con el apoyo de un audiovisual creado ex profeso para la presentación, se puso a disposición de los asistentes de forma gratuita ejemplares del denominado “libro del Avance”.

En dicho documento se recoge el contenido completo del Avance del Plan General, de una forma amena y muy ilustrada con perspectivas y dibujos que hacen fácilmente entendibles todas las propuestas planteadas. La tirada del libro ha sido de 2000 ejemplares y se ha distribuido de manera gratuita tanto en dicha presentación como a cualquier ciudadano que lo ha solicitado en las dependencias municipales.

El documento impreso del libro, ha servido de apoyo a la difusión del Avance a través de la página web oficial en el que está disponible desde el día siguiente a la aprobación de su exposición por el Pleno, y que como comentábamos al hablar de la página web se ha descargado 650 veces.

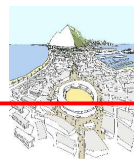
6.1 EL PROCESO DE CONCERTACIÓN CON AGENTES INSTITUCIONALES, SOCIALES Y ECONÓMICOS

Tras el pistoletazo de salida del Evento de presentación del Avance, el equipo de redacción del Plan General ha realizado numerosas reuniones tanto con agentes sociales, como con empresarios promotores.

Los objetivos de estas reuniones eran principalmente los siguientes;

1. Dar a conocer a los ciudadanos y promotores interesados los rasgos generales, actuaciones principales y líneas maestras de actuación a desarrollar.
2. Realizar una explicación didáctica del documento, resolviendo las dudas que se pudieran presentar.
3. Recoger de primera mano las observaciones y sugerencias de los agentes sociales al documento presentado para poder ir avanzando en la redacción del Documento de Aprobación Inicial del Plan General.

En el marco de estas “mesas de trabajo” se han mantenido en sede municipal reuniones con distintos promotores del suelo para tratar principalmente las posibilidades de desarrollo de los principales paquetes de Suelo Urbanizable y no



Urbanizable del municipio tales como SUS 07B-01 Hospital, SUNS 09C-01 “Cañada Real”, SNU en Gibraltar Playa, SNU en Finca Aguilera, SNU en la Sierra Carbonera, SNU junto a Santa Margarita, SUO “La Campana” ...

También se han mantenido reuniones de trabajo con las principales Asociaciones de Vecinos del Municipio, como AAVV El Zabal, FLAVI, AAVV Sagrado Corazón, AAVV Santa Margarita, AAVV Venta Melchor, AAVV Julián Besteriro, AAVV Santiago Conchal y Castillo, AAVV Punto Ribot y Arena, AAVV La estrella y Gravina, AAVV el Arenal, Alcaidesa Playa, AAVV San Felipe, AAVV Manuel de Falla Punto Ribot, AAVV Amanecer (San Jose), AAVV La Atunara.

6.2 INFORME DE SUGERENCIAS PRESENTADAS

Con fecha 28 de noviembre de 2018 se publicó en el BOP de Cadiz nº 228 el Anuncio por el que se sometía el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea de la Concepción a un periodo de Información pública de 45 días hábiles con el objetivo de recibir Sugerencias al modelo territorial propuesto.

El plazo de dicha exposición pública finalizó el 11 de febrero de 2019.

Tal y como se ha comentado en apartados anteriores de forma paralela a este periodo de Información Pública el equipo redactor sostuvo numerosas reuniones tanto con los agentes sociales del municipio representados en sus asociaciones vecinales como con promotores con el objetivo de explicarles directamente las propuestas planteadas y animarles a la presentación de Sugerencias o alternativas.

En el periodo previsto para la recepción formal de Sugerencias (a través del Registro del Ayuntamiento) se han recibido un total de veinticuatro sugerencias.

Dicha cifra podría parecer escasa, y a simple vista significar una exigua participación pública, sin embargo al analizar las sugerencias presentadas se constata que 10 de esas Sugerencias, es decir el 42% de las mismas están presentadas por asociaciones que representan a grandes colectivos, en la mayoría de los casos Asociaciones Vecinales, que se sienten involucradas en el futuro propuesto para su ciudad y hacen llegar al equipo redactor sus inquietudes, necesidades y el modelo territorial de su preferencia.

El resto de Sugerencias, ocho (el 33%) están presentadas por particulares y las demás por Promotores o inversores.

En cuanto a los temas que generan una mayor controversia o “movilizan” más sugerencias hay que distinguir entre aquellos que han recibido un mayor número de Sugerencias, y aquel que implica a un mayor número de personas.

En este último caso, el que mayor atención recibe, ya que es la única sugerencia aprobada en distintas asambleas por tres asociaciones de vecinos es la situación del Crematorio en la Calle Cartagena y la posibilidad de que el Nuevo Plan General plantee el traslado del mismo.

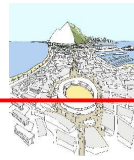
En cuanto a los temas que han recibido un mayor número de Sugerencias podemos destacar;

Los suelos No Urbanizables incendiados entre Santa Margarita y La Alcaidesa que han recibido siete sugerencias tanto por parte de promotores interesados en el desarrollo de los mismos, como por parte de Asociaciones que reclaman su protección.

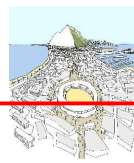
El siguiente asunto más mencionado en las Sugerencias es el Zabal (seis sugerencias recibidas), de las que hay que destacar que a grandes rasgos y en general se muestran conformes con el planteamiento propuesto en el Avance.

El siguiente tema más referido en las Sugerencias es el Sector 14A.01.01 La Campana (cuatro sugerencias recibidas). Al igual que ocurre en los Suelos No Urbanizables afectados por el incendio mencionados anteriormente, las Sugerencias recibidas representan ambos puntos de vista, desde el promotor que plantea la continuidad de las determinaciones Aprobadas en el año 1994, hasta las asociaciones o particulares que proponen el cambio de las condiciones del sector.

En cualquier caso, las reuniones mantenidas con carácter previo con la mayoría de los agentes que han presentado las Sugerencias han permitido al Equipo Redactor pulsar las distintas sensibilidades y plantear soluciones de consenso dentro del marco legislativo de aplicación y siempre con la prevalencia del interés general.



LISTADO SUGERENCIAS PRESENTADAS			
Nº	REGISTRO	INTERESADO	ASUNTO
1	16.424	Grupo Independiente GIL	Parque Princesa Sofia y ciudad deportiva
2	17.795	AAVV Arenal Punto Ribot	Tanatorio Crematorio C/ Cartagena
3	1.467	AAVV Inmaculada y AAVV Sagrado Corazon	Tanatorio Crematorio C/ Cartagena
3	17.992	Inversiones Bahia Romana	Sector 07B.01 Las ^Pedreras
4	18.420	Particular	ED-P37 (C/ Espronceda Nº 16-18)
5	18.419	Particular	ED-P37 (C/ Espronceda Nº 16-18)
6	3.434	Del. Municipal de Sanidad	Suelo destinado al uso y ejercicios con animales
7	18.948	ENDESA Distribución Electrica	Reclamación de Informe Sectorial sobre necesidades nuevos desarrollos
8	101	Particular	Proyecto de resort en Finca Aguilera
9	265	Verdemar Ecologistas en Accion	Varias sugerencias medioambientales
10	297	Verdemar Ecologistas en Accion	Varias sugerencias medioambientales
11	527	Particular	Clasificación suelo en DPH y clasificación como SUNC en el Zabal
12	659	Eurofram, S.A.	Sector 14A.01.01 "La Campana"
13	847	AAVV Sagrado Corazon	Varias sugerencias
14	1.118	Promociones Costa del Sur 2010 SL	Suelos comprendidos entre Santa Margarita y Alcaidesa
15	1.413	AAVV Santiago Conchal Castillo	Red saneamiento y espacios publicos
16	1.414	Tecnoviviendas Ecologicas, S.L.	Sector 07B.01 Las Pedreras
17	1.488	Barents Investment, S.L.	Finca Gibraltar Playa
18	1.956	Novarent 2014 Socimi SA	Finca San Antonio
19	1.976	Particular	Sector 14A.01.01 "La Campana"
20	1.977	AAVV Marillac- Zabal	Zabal
21	1.978	Asociacion Aldepama	Parque Princesa Sofia
22	2.249	Particular	Varias sugerencias
23	3.204	Particular	Finca Aguilera
24	3.203	Particular	Sierra Carbonera



7. ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU APROBACIÓN INICIAL

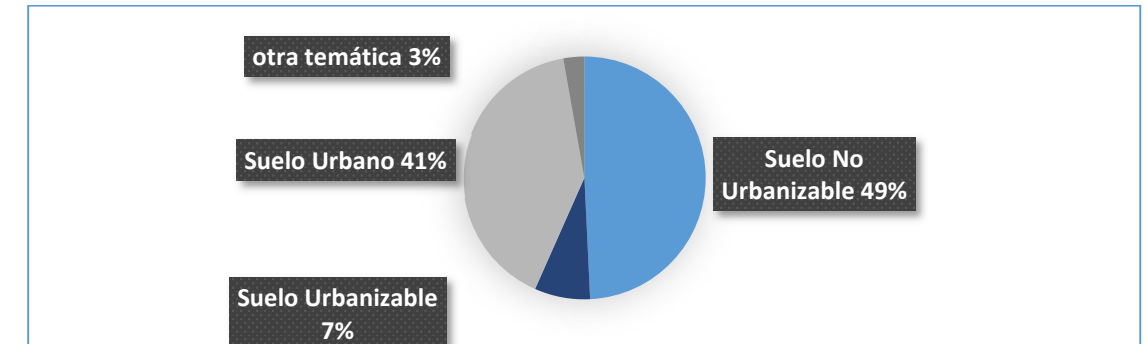
El pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de 10 de octubre de 2019, aprobó inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea de la Concepción. Mediante anuncio publicado en el B.O.P. de la Provincia de Cádiz número 212, de 6 de noviembre acordó someter a información pública el expediente de conformidad con los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) por un periodo de 45 días. El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria acordó la corrección material del error producido en el documento de Revisión del PGOU. Mediante nuevo anuncio publicado en el B.O.P de la Provincia de Cádiz núm. 228 de 28 de noviembre se acordó someter a información pública por 45 días el expediente, señalando expresamente que el plazo de la información pública del Documento de Revisión aprobado inicialmente el 10 de octubre, terminaría el día en que finalizará la exposición pública de este error material, esto es el 6 de febrero de 2020.

De forma paralela a este periodo de Información Publica el equipo redactor sostuvo cuantas reuniones fueron necesarias en sede municipal con todas aquellas personas interesadas en el contenido del Documento, con el objetivo de clarificar las posibles dudas, localizar parcelas y facilitar la información que fuera necesaria para que pudieran presentar sus alegaciones,

En el periodo previsto para la recepción formal de Alegaciones (a través del Registro del Ayuntamiento) se han presentado un total de trescientas veintiuna alegaciones, de las cuales cinco de ellas han tenido entrada fuera de plazo (registros nº 2020003566E, 2020003567E, 2020003733E, 2020005860E y 2020006675E).

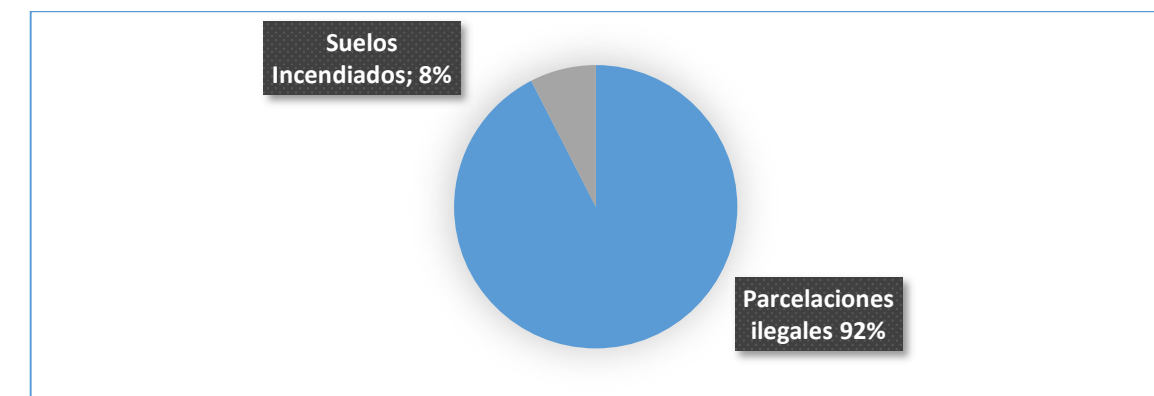
Se han presentado dos alegaciones ambientales (registros entrada 2019022300E y 2020000292E), y una al Estudio Ambiental Estratégico, con registro entrada n.º 2020001126E.

Si atendemos a la clase de suelo sobre el que versaban las mismas, la mayor parte de las alegaciones se han concentrado en el Suelo Urbano (41%) y en el Suelo No Urbanizable (49%).



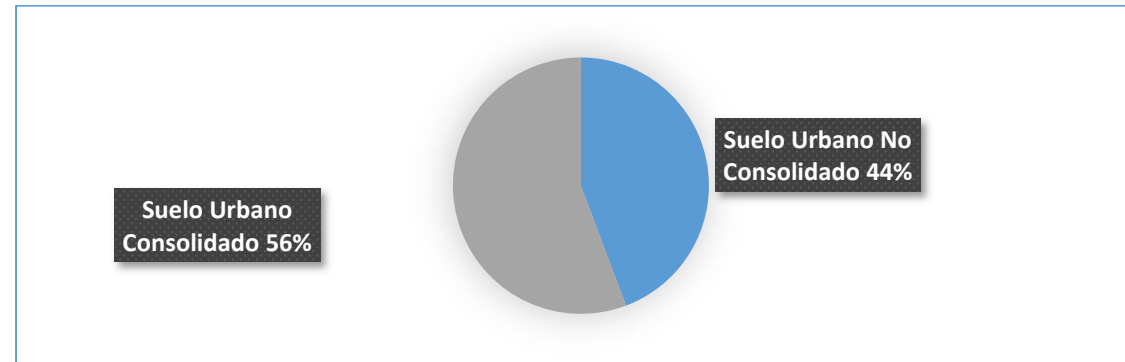
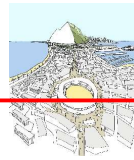
Otros documentos que formaban también estaban sometidos a Información Pública y recepción de alegaciones, prácticamente no han recibido ninguna (4 alegaciones el Catálogo (2020000329E, 2020001978E, 2020003128E y 2020003953E) 2 Alegaciones el Estudio Ambiental Estratégico (2019022300E y 2020000292E).

Dentro del suelo No Urbanizable, casi la totalidad de las alegaciones estaban relacionadas con las parcelaciones y viviendas ilegales en suelo rustico, a excepción de las 12 alegaciones realizadas por los propietarios o representantes de los Suelos No Urbanizables incendiados.



La inmensa mayoría de las Alegaciones recibidas en relación con las parcelaciones ilegales estaban conformes con la propuesta de regularización de las mismas realizada por el documento del Plan General, pero alegaban al trazado y ancho de los viales, la localización de las cesiones y áreas de nueva ordenación o solicitaban estar incluidos o reconocidos en el proceso de regularización.

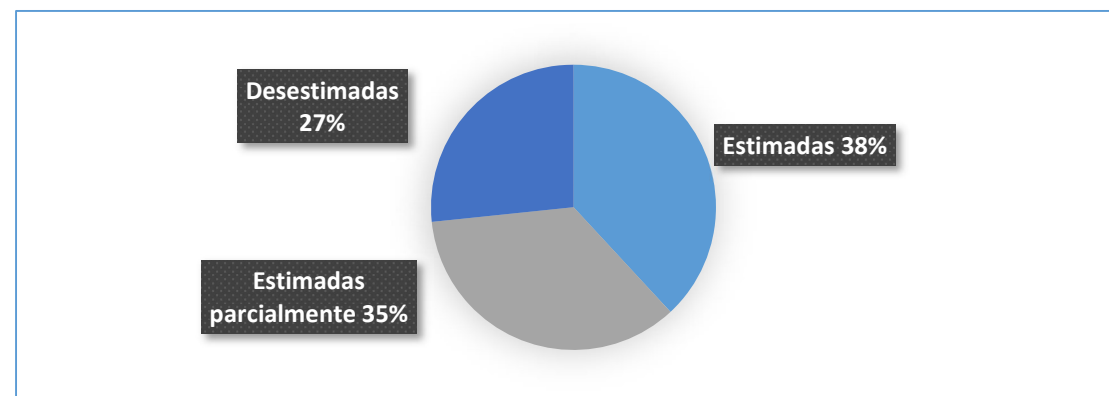
En relación con el suelo urbano, se han recibido alegaciones a las determinaciones en el Suelo Urbano Consolidado y No consolidado en una proporción similar.



En el suelo urbano consolidado, los temas más recurrentes eran la solicitud del incremento del número de plantas de la edificación, el tratamiento de las entreplantas, en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución (la mayoría de ellas ya previstas en el Plan que se revisa) y la apertura de viales.

En relación con la resolución de las alegaciones, se han estimado el 38% de las alegaciones presentadas, estimado parcialmente el 35 % de las mismas y desestimado el resto.

7



7.1 PROPUESTA DE RESOLUCIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2019018934E	C/ Campoamor 27	Solicita que se excluyan del Área de Reforma Interior ARI-02 "Callejón de la Pizarra" las parcelas que indica en documentación adjunta reestudiando la delimitación del ámbito según la realidad física existente y catastral.	Tras analizar la documentación presentada se comprueba que las parcelas mencionadas tienen condición de Suelo Urbano Consolidado en todos los aspectos que define la LOUA en el artículo 45.	Se propone estimar por los motivos expuestos
2019019370E	C/ Gibraltar 36	Solicita que se modifique el área de movimiento y el volumen edificable de la parcela para que conforme a la ordenanza de aplicación (10 ab R) se pueda materializar el aprovechamiento neto correspondiente a la parcela que el Alegante estima en 481,20m2 x 3= 1.448,28 m2.	La parcela referida por el alegante tiene clasificación de suelo urbano consolidado, por lo que no cabe la equidistribución. Existe una parte de parcela catastral calificada como ordenanza 10 y otra como espacio libre. La parte de parcela calificada como ordenanza 10 podrá materializar la edificabilidad conforme a los parámetros de dicha ordenanza. La parte de parcela catastral destinada a espacio libre deberá obtenerse por el Ayuntamiento según los métodos establecidos por la legislación urbanística en vigor. No obstante, en respuesta a la alegación se recogerá en la revisión de la normativa general de suelo urbano, un apartado que especifique los métodos de obtención de viario o espacio libre que resulte de la aplicación de las alineaciones del Plan General.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019019372E	Zabal	Hace constar que el acceso a la parcela se produce únicamente por el camino de Torrenueva (nº131) y que en el plano del Plan se incorpora una pequeña parcela que no pertenece a la Finca Catastral	Tras analizar la alegación se desestima la misma, al quedar la parcela afectada por la apertura de viario. Se mantiene la edificación existente con ordenanza AV y la edificabilidad generada por el resto de la parcela podrá ejecutarse en la parcela ON-29A	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019019689E	C/ Jardines 118	El alegante expone que la parcela estaba incluida en el estudio de detalle ED-43 del PGOU-89 y que no se ha ejecutado en todos los años de vigencia del Plan. La revisión del Plan la incluye en el ED-S-13, que en opinión del mismo es mucho más complejo de ejecutar. Solicitan el suelo sea considerado urbano consolidado.	Se ha redelimitado el ámbito correspondiente por considerarse la alegación acorde al modelo de la Revisión del Plan, excluyendo las parcelas edificadas, que pasan a incluirse en la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, ordenado mediante ordenanza y alineación	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019019690E	C/ Jardines	El alegante expone que la parcela estaba incluida en el estudio de detalle ED-43 del PGOU-89 y que no se ha ejecutado en todos los años de vigencia del Plan. La revisión del Plan la incluye en el ED-S-13, que en opinión del mismo es mucho más complejo de ejecutar. Solicitan el suelo sea considerado urbano consolidado.	Se ha redelimitado el ámbito correspondiente por considerarse la alegación acorde al modelo de la Revisión del Plan, excluyendo las parcelas edificadas, que pasan a incluirse en la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, ordenado mediante ordenanza y alineación	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019019698E	SURS-N1 Zabal, Camino de Estepona	Parte de la propiedad está incluida en el ARI-Z5 (UE-06) y solicitan que sea incluida en el sector SURS-N1.	Tras analizar pormenorizadamente la alegación y comprobar que efectivamente la superficie incluida en el ARI-Z5 es residual y que la redelimitación de dicho ámbito excluyendo los suelos del alegante no compromete la viabilidad de dicha unidad se considera ajustada a derecho la solicitud del alegante.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019019923E	C/ Sol 122	Solicita que una parte de la plaza trasera de su vivienda, pueda convertirse en patio privativo para mejorar el aspecto de las construcciones futuras.	La solicitud del alegante no es posible resolverla en el seno del Plan General, ya que la superficie a la que aluden no es de su propiedad, y no es el PGOU el instrumento para cambiar la titularidad de dichos suelos. Es necesario indicar que esos suelos son además espacios libres que deben ser cedidos al Ayuntamiento gratuitamente en caso de que aún no lo hayan sido. Así mismo, esos espacios responden a la necesidad de ventilar el aparcamiento que hay bajo la plaza, por lo que suponen en todo caso una servidumbre del mismo. No obstante, el Plan ha redelimitado el ámbito de aplicación de las ordenanzas de las parcelas catastrales que lindan con la plaza del aparcamiento y C/ Sol, con objeto de aplicar el aprovechamiento al total de la parcela residencial y evitar así la generación de un espacio que antes no quedaba bien definido en cuanto a la ordenanza de aplicación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019020478E	c/ Castilla 13 2019020107E	Solicita ajuste de la delimitación del ED ARI-S10 conforme a los planos que se adjuntan en la alegación, modificando el trazado y ancho viario de la calle que comunica la Calle Castilla con C/ Colon, y que en atención a la equidistribución de cargas y beneficios el proyecto de reparcelación le adjudique una parcela en la que si se puedan materializar la edificabilidad que le corresponde.	Se estima la alegación, redelimitando el ámbito de la actuación. El viario dibujado en el PGOU, no obstante, es sólo de carácter orientativo. Será la figura de desarrollo la que concrete con exactitud la sección del viario y las parcelas resultantes. Y será el Proyecto de Reparcelación el que defina la equidistribución de beneficios y cargas.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019020107E	C/ Sol 128	Solicita que una parte de la plaza trasera de su vivienda, pueda convertirse en patio privativo para mejorar el aspecto de las construcciones futuras.	La solicitud del alegante no es posible resolverla en el seno del Plan General, ya que la superficie a la que aluden no es de su propiedad, y no es el PGOU el instrumento para cambiar la titularidad de dichos suelos. Es necesario indicar que esos suelos son además espacios libres que deben ser cedidos al Ayuntamiento gratuitamente en caso de que aún no lo hayan sido. Así mismo, esos espacios responden a la necesidad de ventilar el aparcamiento que hay bajo la plaza, por lo que suponen en todo caso una servidumbre del mismo. No obstante, el Plan ha redelimitado el ámbito de aplicación de las ordenanzas de las parcelas catastrales que lindan con la plaza del aparcamiento y C/ Sol, con objeto de aplicar el aprovechamiento al total de la parcela residencial y evitar así la generación de un espacio que antes no quedaba bien definido en cuanto a la ordenanza de aplicación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2019020596E	Zabal	Solicita se revise el catastro ya que paga mucha contribución en relación con la Finca Registral situada en el Zabal.	No corresponde al Plan General la revisión del Catastro.	No procede
2019020699E	Vazquez de Mella 14	La Finca situada en la calle Vazquez de Mella nº 14 se encuentra incluida en una Unidad de Ejecución que proviene de un Estudio de Detalle del anterior Plan General que nunca se ha desarrollado ya que se desconoce la titularidad del resto de los terrenos de la unidad por lo que solicita se cambie el Sistema de Actuación establecido por el PGOU a otro que garantice su desarrollo.	La LOUA establece que el sistema de actuación se elegirá motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o en su caso participar en ella. Habiendo cuenta que en los años de vigencia del Plan que se revisa la iniciativa privada no ha promovido el desarrollo de la Unidad de Ejecución se considera motivado el cambio de sistema de ejecución a cooperación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019020900E	Zabal	Vivienda situada en el Zabal. El alegante indica que el viario previsto de 10 metros afecta al garaje, al cuarto de baño a la cocina y al dormitorio.	El Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía establece las condiciones mínimas exigibles a cualquier elemento o espacio en las infraestructuras o el urbanismo. El artículo 15 obliga a que los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñen de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos el ancho mínimo de acera es de 1,80 metros libre de obstáculos. Así mismo el Documento Básico de Seguridad contra Incendios (también de obligado cumplimiento) establece en el apartado de Intervención de bomberos, que el ancho mínimo de la calzada será de 3,5m para garantizar el acceso de los vehículos de emergencia y que se tendrá en cuenta un espacio de maniobra de una anchura mínima de 5 metros. Las posibles excepciones al cumplimiento de este cuerpo Normativo no son de aplicación en el caso que nos ocupa, ya que tanto el cerramiento de parcela o la edificación afectados han sido realizados incumpliendo lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y no tener el suelo la condición de urbano.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019021164E	C/ Echegaray 10	Solicita que se excluya su vivienda del ámbito AD-S.13 de la Revisión de PGOU	Se ha redelimitado el ámbito correspondiente por considerarse la alegación acorde al modelo de la Revisión del Plan.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019021481E	Zabal/ Camino de la Viña	Comunidad de viviendas situada en el Zabal que en su momento realizo cesiones para un vial de acceso a sus viviendas de 7 metros conforme a la normativa vigente en su momento, así como la acometida de algunos servicios. El nuevo Plan General amplía el ancho de dicho viario a 12 metros de ancho. Solicitan que el viario se mantenga del ancho actual dejándolo de un único sentido, accediendo en la entrada autorizada por el MOPU en la A-383 y saldría camino de Estepona	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se mantendrá el ancho de 7 metros cedido en su momento creando un viario de un único sentido.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019021521E	Peña flamenca	Solicita que se amplíen los usos del edificio de la Comisaria de la Policía Local, de uso administrativo al de Equipamiento Cultural.	Con el objeto de flexibilizar la implantación de usos de interés público y social, el nuevo plan general en su normativa ha modificado el articulado relativo a los usos ampliando la posibilidad de usos asociados, complementarios, compatibles y alternativos al uso principal.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019021550E	C/ Colon	El alegante expone que su parcela, de casi dos mil metros cuadrados tiene una única salida de un metro de ancho por la calle Colon. Solicita se tenga en cuenta esta circunstancia en el nuevo Plan General.	Se estima la alegación, proponiendo un ámbito de ordenación que recoge la posibilidad de zonificar correctamente el interior de la manzana, así como permitir accesos suficientes al interior de la misma	Se propone su estimación por los motivos expuestos
20190211697E	Zabal/ Camino de los Ordoñez	Agrupación vecinal del Camino de los Ordoñez solicitan se abastezca a la zona de servicio de alcantarillado y agua potable	El suelo donde esta enclavada la agrupación vecinal tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan General que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la regularización" por lo que sería del todo improcedente que la administración local asumiera el coste del mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2019021698E	Zabal/ Camino de los Ordoñez	Solicitan que el ensanchamiento del viario se realice sobre las parcelas vacantes frente a las suyas.	El suelo donde esta enclavada la agrupación vecinal tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan General que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...)) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019021700E	Zabal/ Camino de las Torretas	Solicitan que no se modifique la clasificacion de su parcela conservando la de Suelo No Urbanizable que es para el uso para el que fue adquirida, no desean edificar en la misma por lo que no les compensa realizar ningun tipo de cesión.	El Plan General (art. 10 de la LOUA) establece la ordenación estructural del termino municipal según el modelo asumido de evolución urbana y ocupación del territorio. La ocupación, parcelación y edificación que se ha realizado en el Zabal al margen de los procesos reglados urbanísticamente hacen inviable el mantenimiento de su clasificación como Suelo No Urbanizable al no cumplirse ninguna de las condiciones que lo caracterizan según el artículo 46 de la LOUA. Por estas razones y al amparo de lo establecido en el Decreto 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, el nuevo Plan General tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial. Esta incorporación lo es para todo el ámbito, no se establece por parcela o unidad registral. En cualquier caso el alegante podrá mantener sin edificar su propiedad aunque la misma adquiera la condición de Suelo Urbano en un futuro.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2019021757E	C/ Malaga 43	Parte de la propiedad era suelo urbano Consolidado con ordenanza directa 11. El nuevo Plan General cambia su clasificacion a Suelo Urbano No Consolidado. Solicita que toda la propiedad sea considerada Suelo Urbano Consolidado.	El ámbito requiere de una conexión que garantice la continuidad del viario planteado, así como la pertinente cesión de dotaciones y áreas libres. Por ello, una parte de la parcela deber continuar formando parte de un sector de suelo urbano no consolidado. Sin embargo, y por ser compatible con el modelo de la Revisión del Plan, se modifica la delimitación de parte del suelo urbano consolidado a desarrollar mediante ordenanza directa	Se propone estimar parcialmente por los motivos expuestos
2019022017E	Finca San Antonio	<p>Expone una serie de Normativa forestal, urbanística y de Ordenación del Territorio que en opinion del Alegante excluyen la consideracion de monte de los terrenos de la Finca San Antonio por lo que debería admitirse a tramite la Evaluación ambiental estrategica solicitada para la clasificacion de dichos terrenos.</p> <p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificandolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p> <p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega. En cualquier caso, no corresponde al municipio la admisión a tramite de una Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las "Directrices" son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOUs deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Publico de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del "Territorio Turístico Mediterráneo" se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenacion del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de caracter natural su desarrollo seria siempre como actuaciones de Interes publico en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p> <p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per sé" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>Con fecha 5 de abril de 2016 se presentó propuesta de Avance de Modificación del PGOU para el cambio de clasificación de la Finca objeto de alegación. La EAE de dicha modificación no fue admitida a trámite, por lo que se interpuso un recurso de alzada a la mencionada Resolución y posteriormente un recurso contencioso administrativo que se encuentra pendiente de sentencia desde el 30 de octubre de 2018. Dicho recurso se basa en el mismo argumentario expuesto anteriormente.</p>	<p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p> <p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no está facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>No es objeto del informe de Alegaciones de un Plan General valorar las actuaciones de la administración que escapan a su competencia.</p>	
20190022135E	Zabal / Camino del Alamo 78	Solicitan que la parcela pase a tipología de parcela con vivienda independiente, ya que no tiene parcelación interior si no que son mallazos para labranza.	Al no estar ocupada la parcela por edificaciones irregulares se modifica la ordenanza de aplicación a ON-10A, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019022137E	Zabal / Camino del Alamo 78	Solicitan que la parcela pase a tipología de parcela con vivienda independiente, ya que no tiene parcelación interior si no que son mallazos para labranza.	Al no estar ocupada la parcela por edificaciones irregulares se modifica la ordenanza de aplicación a ON-10A, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2019022138E	Zabal / Camino del Alamo 78	Solicitan que la parcela pase a tipología de parcela con vivienda independiente, ya que no tiene parcelación interior si no que son mallazos para labranza.	Al no estar ocupada la parcela por edificaciones irregulares se modifica la ordenanza de aplicación a ON-10A, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2019022300E	Varios temas	<p>1. Proponen la ampliación del ZEC del Estrecho Oriental hasta la Cala de la Sardina, en el límite con la provincia de Málaga.</p> <p>2. Proponen que en el Avance se defina la oposición del Ayuntamiento al Expediente de Revisión de la delimitación de espacios portuarios, Fondeadero Exterior propuesto por la Autoridad Portuaria Bahía de Algeciras en el mar de Alborán por incumplir la Ley 41/2010 de Protección del Medio Marino.</p> <p>3. Proponen la ampliación del P.N. de Los Alcornocales a los suelos del municipio que están al norte entre Sierra Carbonera, La Alcaidesa y el Frente Litoral y rechazan el Parque de Levante como tapadera de implantación turística incumpliendo la Ley de Montes.</p> <p>4. Proponen un Plan de prevención de la contaminación litoral para eliminar vertidos contaminantes tanto desde tierra como desde el mar bajo una gestión pública del agua para mejorar la calidad y la gestión de la misma.</p> <p>5. Oposición a la ordenación del Sector del Parque Princesa Sofia con la propuesta de la Ciudad Deportiva, el Centro de Ocio- Recreativo y el Parque del Ferial. El Centro Terciario-Hotelero (Business center), colindando con la zona aeroportuaria de Gibraltar. Recuperación del frente litoral desde el Istmo hasta el fuerte Santa Bárbara, desmontando las infraestructuras en la primera línea de playa (paseo marítimo, carriles bici, carretera, almacenes y ocupaciones deportivas) conectándolo con el Parque Princesa Sofia. Este cambio en el frente litoral desde el Istmo a la Atunara, revitalizará la zona con una proyección turística y gastronómica con la denominación de origen "La Atunara". Estas inversiones deben exigirse al gobierno central para trasladar las infraestructuras deportivas a otro entorno del municipio. Esas zonas deportivas están degradadas, ocupando la línea de Contravalación, también llamada línea de Gibraltar, zona gran interés histórico y ambiental que puede generar una fuente de riqueza para la ciudad.</p> <p>6. Conservación de especies de flora protegida en el frente litoral desde el Puerto de La Atunara hasta La Alcaidesa. Además, su supervivencia se podría ver comprometida por una indebida ejecución de las previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico de La Línea de la Concepción que ordena ese frente litoral.</p> <p>7. Solicitan que se apueste por la recuperación de la playa poniente dentro de un Plan Integral de la Bahía de Algeciras y el litoral de levante, desde el Istmo hasta el puerto pesquero de "La Atunara."</p>	<p>Al tratar la alegación variados temas, los mismos se contestan punto por punto.</p> <p>1. En el PGOU se describe, analiza y valora la repercusión del nuevo Plan General sobre el ZEC Estrecho Oriental, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación sobre Evaluación Ambiental y Patrimonio Natural. La ampliación de esta Zona Especial de Conservación hasta la "Cala de La Sardina" en el límite de la provincia de Cádiz con Málaga, no se puede realizar en el ámbito del Plan General.</p> <p>No es competencia de un PGOU ampliar un ZEC, ya que debe venir la propuesta de la Comisión Europea que en primer lugar propone un Lugar de Importancia Comunitaria tras ser seleccionados por las CCAA y el Estado de conformidad con los criterios de la Directiva Hábitats que posteriormente, una vez aprobados, pasarán a ser ZEC.</p> <p>Se entiende que con la regulación establecida en las Normas del PGOU y la normativa sectorial de aplicación del ZEC (usos, limitaciones y plan de gestión) las actividades admisibles en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Costas de esta área (espacio de posible afección del ZEC) son acordes con la Zona de Especial Conservación y por tanto ambientalmente sostenibles.</p> <p>2. El PGOU es un instrumento de planeamiento municipal, dicha propuesta excede las competencias del Planeamiento establecidas en el artículo 8 y 9 de la LOUA.</p> <p>3. El PGOU no es el instrumento adecuado para proponer la ampliación de un Parque Natural ya que es el gobierno autonómico el competente en esta materia y no los municipios.</p> <p>Como reza el artículo 20 de la ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad:</p> <p>"Las Administraciones Públicas preverán, en su planificación ambiental o en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, mecanismos para lograr la conectividad ecológica del territorio, estableciendo o restableciendo corredores, en particular entre los espacios protegidos Red Natura 2000 y entre aquellos espacios naturales de singular relevancia para la biodiversidad".</p> <p>De hecho, en base a este artículo, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía ha formulado un nuevo Plan de Ordenación de Los Recursos Naturales (PORN) para el Parque Natural Los Alcornocales, que incluye la ampliación del espacio protegido incorporando áreas colindantes con los límites actuales del parque que presentan importantes valores naturales. En este sentido, como administración competente para velar por la conservación de los espacios protegidos de su territorio, la Junta de Andalucía ha considerado necesaria la incorporación en este nuevo PORN de una serie de montes públicos y fincas privadas repartidos entre los términos municipales de Algeciras, Castellar de la Frontera y San Roque. En esta ampliación, la Consejería no ha considerado que La Línea de la Concepción tenga los valores naturales requeridos para su inclusión en la figura del "Parque Natural" citado. Ello no obsta para que tanto la Sierra de Carbonera como el frente litoral linense no gocen de especiales valores ecológicos como queda recogido en el nuevo PGOU ya que se protegen ambos espacios (Sierra y litoral) y se plantea un sistema ecológico de conexión de ambos enclaves, de cara a garantizar la conectividad, la protección de sus valores y el beneficio ambiental y social que ello supone.</p> <p>En cuanto a la exclusión de Sierra Carbonera, su falda y el frente litoral de cualquier uso que no sea su protección, reiterar que el PGOU protege estos suelos íntegramente, dejando únicamente como suelos con vocación turística (en cumplimiento de lo establecido por una directriz del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, exclusivamente aquellos que no han sufrido incendios forestales en los últimos 30 años, como se puede apreciar en el plano de clasificación del suelo del PGOU propuesto en su fase de Aprobación Provisional (AIP1) y en el plano de afecciones por incendios del EsAE. Estos suelos, ubicados al noroeste, colindantes a la carretera A-383, están además en zonas de mayor accesibilidad, menor calidad ambiental y menor relieve que el resto de los suelos forestales entre la franja litoral y la carretera del Higuérón que sí se protegen. Así mismo los usos turísticos en esa área se proponen por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (art 63) y están indisolublemente ligados a la obtención para el municipio de los suelos adyacentes al Dominio Público Marítimo que conforman el corredor litoral establecido por el mismo planeamiento supramunicipal.</p> <p>4. El PGOU contempla un ambicioso plan de infraestructuras para eliminar las deficiencias en cuanto a las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales.</p> <p>5. Con el mismo criterio de recuperar el frente de levante el Plan General propone actuaciones que compatibilizan la inversión pública y privada, se establece la demolición de las instalaciones deportivas en estado ruinoso, se incorporan las ruinas de Santa Bárbara al paseo litoral....en cualquier caso no se propone el desmantelamiento de los usos deportivos y carril bici existentes en el Paseo Marítimo ya que se consideran necesarias en el tramo urbano del litoral. En cuanto a la protección de plantas endémicas en el Parque Princesa Sofia se insta a que nos indiquen la ubicación exacta y las especies a las que se refieren, en las áreas del núcleo urbano dónde se pretende la actuación, para proceder a su correcta protección en caso de detectarse su presencia real.</p> <p>6. El Estudio Ambiental Estratégico para la Aprobación Inicial del PGOU de La Línea de la Concepción, así como para la Aprobación Provisional, sí recoge en su documentación, la presencia de las especies citadas en las alegaciones de Verdemar, así como la protección o régimen de protección especial al que están sujetas.</p> <p>8. El Plan Integral en la Bahía de Algeciras excede el ámbito de actuación de dicho planeamiento. Son muchos los municipios afectados, al igual que la autoridad portuaria y el Ministerio de Transición Ecológica los que deben trabajar conjuntamente para ello.</p>	<p>Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos</p>
2019022325E	C/ Gibraltar Muñoz Molleda	<p>Alegan que la inclusión del solar en un ED en el Plan en Revisión devino de la incompatibilidad de una licencia concedida con las determinaciones del nuevo Plan. Por ello la promotora fue obligada a comprar un solar adyacente que quedó sin edificabilidad sobre rasante pero con edificabilidad bajo rasante. Se solicita se otorgue a dicha parcela edificabilidad sobre rasante mediante ordenanza directa a cambio de la cesión de un espacio Libre público</p>	<p>Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-41) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 26/09/1985 BOP: 17/10/85), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.</p>	<p>Se propone desestimar por los motivos expuestos</p>



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000106E	SURS-O.2 "Pedrera Norte" + SURNS	Solicitan se tenga en cuenta la propuesta presentada como Canal de Cintura en el año 2009 en la clasificación de los suelos SUNS -02B-01, incrementado el aprovechamiento de uso residencial y reduciendo el tamaño del sector.	En relación con la división del Sector en ámbitos mas pequeños se realizan las siguientes observaciones. Los suelos colindantes con la Carretera de Malaga incluidos inicialmente en el Sector estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento modificó el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística, por lo que se excluyen del sector. Teniendo en cuenta que en la zona en la que se localizan una agrupacion de edificaciones irregulares, la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarian enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Asi como que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General, dicho ambito junto con los terrenos adyacentes que permitirían la efectiva ejecución de las cesiones a las que obliga la LOUA se excluyen del sector. En lo que respecta a ese apartado de la Alegación el sector disminuye su superficie de 22,7 Ha a 13,6 Ha. Asi mismo, en relación con los parámetros de aprovechamiento y densidad de viviendas, tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito al area de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En ese sentido, tras estudiar los costes de obtención de suelo y ejecución en su caso de los Sistemas Generales adscritos, así como las cesiones a que obliga la legislación urbanística, se ha optado por incrementar los aprovechamientos de los Sectores con uso global residencial para garantizar la efectiva ejecución de los mismos. Asi mismo, y con el objeto de garantizar una densidad poblacional que justifique la implantación de servicios y teniendo en cuenta que los sectores calificados como residenciales suponen el crecimiento a futuro de una ciudad historicamente con una muy baja densidad de viviendas, el Plan ha optado por establecer densidades altas o muy altas en los nuevos desarrollos residenciales, de forma que una vez descontado el techo residencial resultante de la vivienda protegida cuyo tamaño máximo esta prefijado normativamente, se pueda agotar la edificabilidad residencial en modelos habitacionales acordes a las necesidades del municipio detectadas en su Plan de Vivienda. Siendo en cualquier caso, tal y como queda aclarado en la Instrucción 5/19 relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en planeamiento urbanístico, esta determinación un máximo que permite al planeamiento de desarrollo decidir finalmente cual es el numero de viviendas adecuado al desarrollo propuesto y al mercado inmobiliario demandante.En cuanto a la delimitación de unidades de ejecución comprensivas de las propiedades mencionadas, conforme al artículo 105 de la LOUA una vez aprobado el Plan General, se podrán delimitar Unidades de Ejecución siempre que quede garantizada su idoneidad técnica y no comprometan la viabilidad del resto del sector.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020000116E	Zabal /Camino de Estepona 175	Indica que la parcela de su propiedad es independiente y tiene un acceso directo al camino de Estepona	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se cambia la ordenanza a Parcela Individual.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000203E	C/ Blanca de los Rios 60	Se alega que la Revisión del Plan General no representa correctamente las determinaciones de las ultima Modificacion aprobada del Poligono I del Plan Parcial del Sector 09B,01,01 "Los Rosales Gibraltar". En concreto las parcelas Z4A y Z4B, solicitan se subsanen los errores detectados	Se estima la alegación, corrigiéndose el error.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000252E	C/ Gibraltar Muñoz Molleda	Solicita que el Nuevo Plan resuelva en el solar existente entre las calles Gibraltar, Muñoz Molleda y San Anton el ensanche de la calle Gibraltar, la cesion de suelo para dotaciones asi como el remate de las medianeras existentes con la edificabilidad que se le otorgue al solar.	Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-41) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 26/09/1985 BOP: 17/10/85), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020000273E	El Conchal	En la Adaptación Parcial a la LOUA las parcelas objeto de Alegación figuran como Urbanas, figurando en la Revisión del Plan como Urbano No Consolidado. Solicitan sea considerado nuevamente como Suelo Urbano Consolidado	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de la los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de caracter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a traves de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000275E	El Conchal	El Nuevo Plan General propone la modificacion sustancial del Plan Parcial aprobado trasladando equipamientos a parcelas edificables ya adjudicadas en la reparcelacion por lo que solicitan se siga manteniendo la ordenacion del Plan Parcial aprobada en Mayo 2006	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de la los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de caracter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a traves de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000276E	El Conchal	El Nuevo Plan General propone la modificacion sustancial del Plan Parcial aprobado trasladando equipamientos a parcelas edificables ya adjudicadas en la reparcelacion por lo que solicitan se siga manteniendo la ordenacion del Plan Parcial aprobada en Mayo 2006	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de la los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de caracter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a traves de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000277E	El Conchal	El Nuevo Plan General propone la modificación sustancial del Plan Parcial aprobado trasladando equipamientos a parcelas edificables ya adjudicadas en la reparcelacion por lo que solicitan se siga manteniendo la ordenacion del Plan Parcial aprobada en Mayo 2006	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de la los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000292E	Varios temas	1. Proponen la ampliación del ZEC del Estrecho Oriental hasta la Cala de la Sardina, en el límite con la provincia de Málaga. 2. Proponen que en el Avance se defina la oposición del Ayuntamiento al Expediente de Revisión de la delimitación de espacios portuarios, Fondateiro Exterior propuesto por la Autoridad Portuaria Bahía de Algeciras en el mar de Alborán por incumplir la Ley 41/2010 de Protección del Medio Marino. 3. Proponen la ampliación del P.N. de Los Alcornocales a los suelos del municipio que están al norte entre Sierra Carbonera, La Alcaidesa y el Frente Litoral y rechazan el Parque de Levante como tapadera de implantación turística incumpliendo la Ley de Montes. 4. Proponen dentro del ARI O1 la construcción de un aparcamiento disuasorio y terminal de parada de autobuses lanzadera a la frontera con Gibraltar. 5. Proponen la red de una serie de parques públicos en distintos puntos de la ciudad que vertebren la ciudad para generar e incrementar calidad de vida en la ciudadanía a la vez que se combate el cambio climático 6. Rechazan la proposición del PGOU de eliminar el cine en la AD-S.8 para construir viviendas. Proponen conservar este espacio como cinematógrafo y sala de uso cultural. 7. Proponen un Plan de prevención de la contaminación litoral para eliminar vertidos contaminantes tanto desde tierra como desde el mar bajo una gestión pública del agua para mejorar la calidad y la gestión de la misma. 8. En la ASD-S.5 proponen la construcción de vivienda pública para el realojo digno de familias residentes así como un parque público.	Al tratar la alegación variados temas, los mismos se contestan punto por punto. 1 En el PGOU se describe, analiza y valora la repercusión del nuevo Plan General sobre el ZEC Estrecho Oriental, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación sobre Evaluación Ambiental y Patrimonio Natural. La ampliación de esta Zona Especial de Conservación hasta la "Cala de La Sardina" en el límite de la provincia de Cádiz con Málaga, no se puede realizar en el ámbito del Plan General. No es competencia de un PGOU ampliar un ZEC, ya que debe venir la propuesta de la Comisión Europea que en primer lugar propone un Lugar de Importancia Comunitaria tras ser seleccionados por las CCAA y el Estado de conformidad con los criterios de la Directiva Hábitats que posteriormente, una vez aprobados, pasarán a ser ZEC. Se entiende que con la regulación establecida en las Normas del PGOU y la normativa sectorial de aplicación del ZEC (usos, limitaciones y plan de gestión) las actividades admisibles en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Costas de esta área (espacio de posible afección del ZEC) son acordes con la Zona de Especial Conservación y por tanto ambientalmente sostenibles. 2. El PGOU es un instrumento de planeamiento municipal, dicha propuesta excede las competencias del Planeamiento establecidas en el artículo 8 y 9 de la LOUA. 3. El PGOU no es el instrumento adecuado para proponer la ampliación de un Parque Natural ya que es el gobierno autonómico el competente en esta materia y no los municipios. Como reza el artículo 20 de la ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad: "Las Administraciones Públicas preverán, en su planificación ambiental o en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, mecanismos para lograr la conectividad ecológica del territorio, estableciendo o restableciendo corredores, en particular entre los espacios protegidos Red Natura 2000 y entre aquellos espacios naturales de singular relevancia para la biodiversidad". De hecho, en base a este artículo, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía ha formulado un nuevo Plan de Ordenación de Los Recursos Naturales (PORN) para el Parque Natural Los Alcornocales, que incluye la ampliación del espacio protegido incorporando áreas colindantes con los límites actuales del parque que presentan importantes valores naturales. En este sentido, como administración competente para velar por la conservación de los espacios protegidos de su territorio, la Junta de Andalucía ha considerado necesaria la incorporación en este nuevo PORN de una serie de montes públicos y fincas privadas repartidos entre los términos municipales de Algeciras, Castellar de la Frontera y San Roque. En esta ampliación, la Consejería no ha considerado que La Línea de la Concepción tenga los valores naturales requeridos para su inclusión en la figura del "Parque Natural" citado. Ello no obsta para que tanto la Sierra de Carbonera como el frente litoral linense no gocen de especiales valores ecológicos como queda recogido en el nuevo PGOU ya que se protegen ambos espacios (Sierra y litoral) y se plantea un sistema ecológico de conexión de ambos enclaves, de cara a garantizar la conectividad, la protección de sus valores y el beneficio ambiental y social que ello supone. En cuanto a la exclusión de Sierra Carbonera, su falda y el frente litoral de cualquier uso que no sea su protección, reiterar que el PGOU protege estos suelos íntegramente, dejando únicamente como suelos con vocación turística, en cumplimiento de una Directriz del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, exclusivamente aquellos que no han sufrido incendios forestales en los últimos 30 años, como se puede apreciar en el plano de clasificación del suelo del PGOU propuesto en su fase de Aprobación Provisional (AIP1) y en el plano de afecciones por incendios del EsAE. Estos suelos, ubicados al noroeste, colindantes a la carretera A-383, están además en zonas de mayor accesibilidad, menor calidad ambiental y menor relieve que el resto de los suelos forestales entre la franja litoral y la carretera del Higuerón que sí se protegen. Así mismo los usos turísticos en esa área se proponen por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (art 63) y están indisolublemente ligados a la obtención para el municipio de los suelos adyacentes al Dominio Público Marítimo que conforman el corredor litoral establecido por el mismo planeamiento supramunicipal. 4. Dicha propuesta esta contemplada en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Línea. 5 El PGOU cumple con las exigencias legales en cuanto a dotación de zonas verdes. Se ha ampliado la superficie verde por habitante a través de la generación de zonas verdes locales y dos grandes parques de nueva creación en distintos puntos de la ciudad a los que habrá que añadir las cesiones de zona verde local de los nuevos desarrollos lo que supone mas de 260.000 m2 de nuevas zonas verdes. 6. se constató que el estado de conservación, en la zona de la sala de cine, presentaba distintas patologías asociadas a la pérdida de estanqueidad de fachadas y cubiertas. Esta entrada de agua en la sala de cine ha provocado que cualquier elemento decorativo que pudiera existir en la misma, tales como molduras de falsos techos, butacas, palcos... estén en un lamentable estado incompatible con su recuperación. También debe tenerse en cuenta la desaparición de la demanda de salas cinematográficas o de espectáculos que hace inviable económicamente la rehabilitación del edificio para el uso para el que fue diseñado. Así mismo, hay que tener en cuenta la posición estratégica del edificio de la sala de cine en la trama de la ciudad, y su potencial como elemento dinamizador de la escena urbana. 7. El PGOU contempla un ambicioso plan de infraestructuras para eliminar las deficiencias en cuanto a las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales. 8. Respecto a la AD S5 y la construcción de viviendas con algún régimen de protección, indicar que el Plan General reserva suelo para la clasificación de al menos 2,500 viviendas con algún régimen de protección y contempla la reurbanización de las áreas de mayor densidad de las mismas dentro del municipio.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020000316E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Vivienda construida hace mas de 30 años que cuenta con los servicios urbanísticos, solicitan el suelo sea clasificado como Suelo Urbano No Consolidado	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000329E	C/ Angel nº 13, Subestación Alcaidesa, Centro de transformación de referencia catastral 8748226TF8084N 0001EL	Solicitan se descataloge el edificio situado en la Calle Angel 13 o se valore la indemnización por reducción de aprovechamiento incluyendo la misma en la memoria económica del Plan. Se elimine la protección sobre el Centro de Transformación anexo al edificio de la Calle Angel y se grafie como Sistema General de Infraestructuras la subestación Alcaidesa.	En relación con la descatalogación del edificio situado en la C/ del Angel 13, dicho edificio fue la sede del primer alumbrado público en la Línea de la Concepción y en su interior conserva la maquinaria original de 1894. El inmueble de estilo colonial se encuentra en buen estado de conservación, siendo la ventana de la esquina la última que se conserva en el municipio con reja que arranca del suelo y acaba en esquina. El edificio se ha incluido en el Catálogo por su interés histórico, arquitectónico y etnológico y se mantiene la catalogación del mismo por lo que el EEF del PGOU recogerá la valoración económica de la pérdida de aprovechamiento urbanístico del mismo. En relación con la eliminación de la protección del Centro de Transformación anexo, la misma es fruto de un error gráfico que deberá ser corregido. En cuanto a la inclusión como Sistema General de Infraestructuras de la subestación Alcaidesa, la misma se considera pertinente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000343E	C/ Lepanto, C/ Oquendo, C/ Villaverde C/ Ter	La alegación está presentada por 29 vecinos de la Atunara afectados por el ARI alegan que la apertura de viales propuesta supondría la demolición de comercios y viviendas. Indican que esos viales no mejorarían en nada el barrio y serían de muy costosa ejecución por lo que solicitan sea eliminada dicha determinación. Solicitan así mismo que los estudios de detalle ED-46 y ED-47 que pretendían la obtención de suelo para un colegio sean considerados suelo Urbano Consolidado	Se estima parcialmente la alegación, resolviendo el área mediante una nueva propuesta que considera el tejido existente, así como las necesidades de conectividad y ordenación del ámbito. Se reduce el área afectada con objeto de facilitar su gestión en la medida de la compatibilidad del modelo de ciudad del Plan para este ámbito.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020000344E	C/ Canarias 53	Solicita el Plan General recoja lo aprobado en el pleno del Ayuntamiento en marzo de 2014 sobre la alineación de la finca	La alineación a la que hace referencia el alegante incluye zona pública en el interior de la parcela edificable, lo que implicaría que éste comprase el exceso de aprovechamiento al Ayuntamiento. En cualquier caso, la sección del vial y el acerado existente hacen inviable reducirlo más de lo que ya lo está. La Revisión del PGOU propone una nueva alineación ajustada al contexto de las edificaciones existentes y a las necesidades del vial.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020000354E	Zabal /camino de la viña 17	Solicitan que el camino existente de 7 metros se mantenga sin ampliar su ancho a 12 ya que dicha ampliación implicaría el derribo de la vivienda existente	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se mantendrá el ancho de 7 metros cedido en su momento creando un viario de un único sentido.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000367E	C/ Lope de Vega 6	Solicita se reajuste la delimitación del Suelo Urbano Consolidado ya que en el Nuevo Plan general hay parte de la finca que queda incluida en el ED28 realizando la cesión del vial propuesto por el plan por otros medios.	Tras analizar la alegación presentada y comprobando su viabilidad, se propone una nueva delimitación del ámbito.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000439E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporación al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. Esta circunstancia no obsta, para que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000456E	Zabal /Camino del Alamino	14 vecinos presentan la siguiente alegación; el nuevo Plan General plantea un viario de 40 m de ancho que afecta a muros de parcelas y a algunas viviendas, solicitan se reestudie ese vial ya que no se ve factible su ejecución	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquia edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020000457E	Zabal / Camino del Alamino 67	4 vecinos presentan la siguiente alegación; el nuevo Plan General plantea un viario de 40 m de ancho que afecta a muros de parcelas y a algunas viviendas, reestudiar ese vial trazándolo por la zona colindante donde no hay tanta edificación existente.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquia edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000592E	C/ Aurora - C/ Lopez de Ayala	Alegan que el edificio de referencia, construido en 1965 con 5 plantas, se encuentra fuera de ordenacion al ser su ordenanza zonal de solo 3 plantas. Solicitan el Plan general regularice su situación	Se desestima por ser la altura de la edificación incompatible con el modelo de ciudad fijado por el PGOU vigente y por la Revisión actualmente en curso. No obstante la normativa del nuevo plan general clarificará la incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes, regulando un régimen fuera de ordenación relativo para los edificios para los que el planeamiento establece una nueva ordenación de volúmenes (alineaciones, alturas máximas...) remitidas para su sustitución o reconstrucción. En dichos edificios, además de las obras directamente admitidas por Ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas por la norma zonal u ordenanza particular salvo las de reestructuración que afecten a mas del 50% del edificio. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza se admitirá la nueva implantación y cambio de usos y actividades.	Se propone estimar parcialmente por los motivos expuestos
2020000593E	C/ Sol	Solicita que a tenor de la realidad edificada en la calle Sol se mantenga en la misma una altura de 4 plantas construidas al igual que en las calles Jardines y Real evitando dejar a muchos edificios fuera de ordenación	Se desestima por ser la altura de la edificación incompatible con el modelo de ciudad fijado por el PGOU vigente y por la Revisión actualmente en curso. No obstante la normativa del nuevo plan general clarificará la incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes, regulando un régimen fuera de ordenación relativo para los edificios para los que el planeamiento establece una nueva ordenación de volúmenes (alineaciones, alturas máximas...) remitidas para su sustitución o reconstrucción. En dichos edificios, además de las obras directamente admitidas por Ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas por la norma zonal u ordenanza particular salvo las de reestructuración que afecten a mas del 50% del edificio. Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza se admitirá la nueva implantación y cambio de usos y actividades.	Se propone estimar parcialmente por los motivos expuestos
2020000605E	C/ Zurbaran 3	Solicita que el solar de su propiedad sea considerado Suelo Urbano Consolidado en atención a su situacion en la trama urbana y la calle Zurbaran continúe siendo una via local secundaria	La parcela a la que alude el alegante, no puede considerarse suelo urbano, pues pertenece a un ámbito que requiere ser correctamente ordenado para poder dar servicio a todas las parcelas interiores, tanto en viario, como dotaciones e infraestructuras. La ordenación requiere tener acceso a la calle Zurbarán	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020000632E	Zabal /Camino de las Torretas 32, 34 , 36	Solicitan que los viarios previstos a ambos lados del canal sean de un unico sentido ya que los propietarios que suscriben la alegación ya cedieron en su momento terrenos para la construccion del nuevo canal	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, con un solo sentido a cada lado del canal. En cuanto a la cesión que mencionan que en su día hicieron para construir el canal, puntualizar que no se trata de una cesión, si no de un deslinde (la titularidad ya era pública) ya que el Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000642E	Carretera del Cementerio	Propietaria de una parcela en la carretera del Cementerio se encuentra consolidada con ordenanza directa 15 (industrial). El nuevo plan cambia su clasificacion por error, solicita que se solucione.	En efecto, los suelos mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector urbanizable sectorizado adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000660E	Parque Princesa Sofia y Ciudad Deportiva	El Alegante indica que las previsiones del nuevo Plan General de trasladar la Ciudad Deportiva modificando los usos a comercial y hotelero podria afectar al acuerdo de reversion de dichas parcelas ya que sobre las mismas solo se contempla la posibilidad de usos deportivos, culturales y de ocio.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la oportunidad de las mismas la reordenación de los usos en la parcela de la ciudad deportiva solo contemplará usos zonas verdes, deportivos, recreativos, culturales y de ocio según acuerdo de Ayuntamiento en Pleno de 02/10/1997	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020000661E	Parque Princesa Sofia	En la memoria del Plan sometido a Información publica existe discrepancia entre la superficie que figura en la memoria 174.027 m2 y la que figura en la escritura de cesión de 207.723 m2. Que dicha diferencia de superficie se corresponde con las construcciones colindantes con la barriada de San Felipe de las cuales tres tienen sentencia firme de derribo y otra diligencias penales abiertras por exceder los usos y la superficie permitida. Se solicita se modifique la superficie según la superficie de cesión para no legalizar de forma encubierta estas construcciones.	Tras analizar la alegación presentada, se confirma que la superficie clasificada como Sistema General de Espacios Libres Parque Princesa Sofia es de 174,027 m2 en el documento de Adaptación a la LOUA. Dicha superficie conserva su clasificación íntegramente como Sistema General de Espacios Libres en el nuevo Plan General. La discrepancia entre la superficie de cesión en escrituras no tiene relación alguna con las construcciones que menciona el alegante, no siendo intención del documento que se realiza la legalización de las mismas, tal y como puede observarse en el hecho de que se encuentran grafadas como Sistema General de Espacios Libres.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020000687E	C/ Claudio Coello y Echegaray	La delimitacion de la AD-S-13 en prolongacion de la calle Claudio Coello incluye parcialmente solares que tienen la condicion de Suelo Urbano Consolidado. Se propone una nueva delimitacion que facilitaria la gestion del ámbito cumpliendo los objetivos del PGOU.	Se estima parcialmente la alegación, redelimitando el ámbito correspondiente y excluyendo las parcelas edificadas, que pasan a incluirse en la clasificación de Suelo Urbano Consolidado. Se propone no obstante, una nueva alineación acorde con las necesidades de accesibilidad y calidad urbana.	Se propone estimar parcialmente por los motivos expuestos
2020000689E	SURS-N1 y SURS-N2	Propietario de una unica finca afectada por tres clasificaciones de suelo diferentes (SU, SUS, SNU) En el nuevo Plan General la finca esta incluida en los sectores SURS-N1 y SURS-N2 de una gran extensión y multiples propietarios que complicarian su gestion y ejecucion. Solicita se delimite una unidad de Ejecucion de 5 Ha que incluya la Finca registral completa, dicha delimitacion coincide con limites fisicos claramente identificables.	Los usos globales previstos por el Plan en el margen derecho e izquierdo del nuevo viario de acceso al municipio son Industrial/ terciario en continuidad del poligono existente y residencial desde el viario hacia la costa. En aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito al area de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. Por ese motivo resultaría injustificable excepcionar un sector que mezclara ambos usos globales. En relación con la delimitación de una unica unidad de ejecución comprensiva de las propiedades del alegante en cada area de reparto, conforme al artículo 105 de la LOUA una vez aprobado el Plan General, se podrán delimitar Unidades de Ejecución siempre que quede garantizada su idoneidad técnica y no comprometan la viabilidad del resto del sector.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020000690E	ARI - S 15	Solicita la redelimitacion del ámbito ARI-S-15 ajustandolo a la estructura parcelaria e incluyendo en el ámbito los espacios vacantes de edificacion. Las edificaciones existentes podrian acogerse a la ordenanza O.11. En el ámbito del ARI se propone que la ordenanza de aplicacion sea la O.13 b/4	Tras analizar la propuesta presentada y encontrandola compatible con los objetivos del Plan General se redefine un nuevo ámbito ajustado a la parcelación catastral. La altura de la edificación se resolverá en el seno de la figura de planeamiento que lo desarrolle.	Se propone estimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000711E	SURS-E2 "La Campana"	Que la finca de la Campana cuenta con Plan Parcial aprobado desde el año 1994, si bien no se han aprobado el Proy. de Urbanización ni el de Reparcelación y figura en el Plan que se revisa como Suelo Urbanizable Ordenado. El nuevo Plan General lo clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado aumentando su superficie y cambiando el uso característico de residencial a turístico y reduciendo el aprovechamiento de 0,42 m2t/m2s a 0,30m2t/m2s. Dichas modificaciones en opinión del alegante convierten el Sector en inviable por lo que solicita se recojan las determinaciones previas del sector contenidas en el Documento de Adaptación a la LOUA.	Se hace preciso clarificar lo siguiente; 1.La LOUA en su artículo 9 establece que los Planes Generales deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral. Tras analizar el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1994 que menciona el alegante, así como la compatibilidad del mismo con las determinaciones contenidas en la LOUA y los criterios actuales de ocupación del litoral, la ordenación del mencionado Plan Parcial, cuyo Proyecto de Urbanización y reparcelación no se ha aprobado definitivamente, se considera incompatible con el mandato establecido en el artículo 9 2. En relación con el incremento de superficie del Sector, indicar que en la Memoria justificativa de la Ordenación del Plan Parcial que solicitan sea respetado (pag. 20) , el cuadro de cumplimiento del PGOU indica que el mismo tiene un SG asociado al Sector (Cesión de Suelo SG Parques SGP-A-14*) siendo carga del sector la obtención y cesión al municipio libre de cargas de dicho suelo así como la ejecución de la obra de urbanización del 20% del mismo. Dicho Sistema General tiene una superficie de 5,78 Ha. Las cuales unidas a las 14,35 Ha propiedad del alegante totalizan 20,13 Ha. Ese mismo ámbito (incluyendo el SG) es el que figura grafiado en el Documento de Adaptación a la LOUA y el que se mantiene en el Nuevo Plan General, garantizando la obtención de esos suelos por el mecanismo de transferencia de aprovechamientos recogido en la LOUA. 3.En relación con el aprovechamiento del sector, indicar que el documento diligenciado con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial establece que el aprovechamiento medio del sector es 0,202 ua, siendo el techo máximo potencial 60.270 m2t. En ese sentido y con la intención de respetar en la medida de lo posible la expectativa de aprovechamiento prevista, el nuevo Plan General mantiene el techo máximo del sector en 60.270 m²t. 4.En relación con el mantenimiento de la ordenación aprobada en 1994, no es necesario recordar que en los 26 años transcurridos desde que se aprobó la misma y no se ha ejecutado, se han aprobado numerosas legislaciones sectoriales y autonómicas que hacen que la ordenación aprobada en su momento incumpla los estándares legales previstos por la legislación urbanística actual, así como con sus criterios de ordenación. El Documento de Adaptación a la LOUA no tenía entidad jurídica para "actualizar" esas determinaciones, sin embargo, la revisión del Plan General si está obligada a ello (LOUA art 9.A.f "optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral") estando habilitado para la adaptación del plan parcial en orden a el cumplimiento de las mismas, en ese sentido el art. 17.7 LOUA establece; "En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección" En cumplimiento de esta determinación el Sistema General Espacios Libres que figuraba en el plan que se revisa adyacente al sector (y cuya obtención figuraba como carga del sector en el PP aprobado), se elimina para permitir una mayor cesión de Zonas Verdes Locales en la Servidumbre de Protección del Litoral, actualizando los estándares de cesiones a la legislación actual para el uso turístico que es el que territorialmente se ajusta a la calificación del sector según el modelo territorial del Plan que se revisa y coincidente con el nuevo planeamiento. 5. En relación con el número máximo de viviendas en el sector y la posible exención de ejecutar viviendas con algún régimen de protección en el mismo, es necesario remitirse al artículo 10.1.A.b de la LOUA que establece; "El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el resto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del 20% en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e de esta Ley a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión solo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y suelo". Y la Disposición adicional novena. Caracterización del suelo de uso turístico. "A los efectos de su calificación y ordenación urbanística, mediante el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, se considera suelo de uso turístico el que en un porcentaje superior al 50% de la edificabilidad total del ámbito de ordenación determine la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación. Dicho porcentaje podrá reducirse en 5% sin perder la consideración de uso turístico siempre que la edificabilidad correspondiente a este 5% se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos por la legislación turística" En ese sentido se acepta la alegación de considerar compatible en el sector el uso pormenorizado residencial con una densidad máxima de 15 viv/ ha en razón de su posición territorial. Así mismo se entiende que el ámbito de la Campana no es el adecuado para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección. En cuanto a la viabilidad económica del desarrollo, el Plan ha calculado, no solo una estimación de los costes de ejecución de los sistemas generales e infraestructuras viarias adscritos al conjunto de los suelos urbanizables sectorizados, sino también se ha realizado un cálculo aproximado de costes generales interiores de cada desarrollo que estima costes generales de proyectos, de urbanización, financiación, tasas ...encontrando que el Sector de la Campana no solo es viable económicamente, si no que resulta de una alta rentabilidad.	Se propone estimar parcialmente por los motivos expuestos
2020000720E	Pasaje Alamo	La parcela objeto de alegación figura calificada como ordenanza 13-R sin definir subzona ni altura. Sin embargo en la Normativa dicha ordenanza se corresponde con la de volumetría específica quedando poco claros los parametros de aplicación a la parcela. Así mismo se considera que la ocupación de parcela asignada no permite la materialización del aprovechamiento otorgado.	Despues de analizar la alegación presentada se propone una nueva ordenanza que resuelve la problemática generada por el límite de la ocupación.	Se propone estimar por los motivos expuestos
2020000732E	AD-S13	Propietarios de distintas parcelas en el ambito consideran que no procede su clasificacion como suelo Urbano No Consolidado al superar el aprovechamiento asignado por la LOUA a las Areas de Reforma Interior, al proponer el Plan un numero de plantas admisible incompatible con la proteccion visual del Fuerte de Santa Barbara. Consideran que según el artículo 45,1 y 45,2 de la LOUA las parcelas tienen condicion reglada de Suelo Urbano Consolidado	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se modifica el ámbito excluyendo las viviendas existentes.	Se propone estimar por los motivos expuestos
2020000769E	Edificio de Correos Plaza de la Constitución 17	En relacion con el Edificio propiedad de la Sociedad Estatal de Correos y telégrafos se indica que historicamente en los Planes Generales se consideraban los servicios postales como equipamientos publicos ya que dicha actividad era desarrollada por un unico operador dependiente de la Administración publica pero el proceso de liberalización de los servicios postales obligo a la transformacion de los entidad pública Correos y Telegrafos en una Sociedad Anonima Estatal. Dicha sociedad segun lo establecido en el artículo 58 de la Ley 14/2000 de medidas fiscales, administrativas y de orden social, se rige por el ordenamiento privado y dispone de un patrimonio propio constituido por los bienes de la anterior Entidad Publica que fueron desafectados y transferidos a la sociedad estatal. El inmueble objeto de alegacion se encuentra inventariado en ese patrimonio que hoy en dia tiene caracter privado desde 29 de junio de 2,001. Por todo ello se solicita que el inmueble sea calificado como uso terciario al igual que otras oficinas y sucursales de correos en Cadiz y el territorio Español.	Pese a la razonada argumentación sobre la desaparición del caracter de equipamiento publica que recae sobre la edificación mencionada. Los artículos 36.2.a y 45.2.B.c de la LOUA, consideran que el incremento de aprovechamiento lucrativo que se derivaría de la desafectación de la dotación o equipamiento obligaría a un incremento dotacional y en el caso en que el incremento de dicho aprovechamiento objetivo superara un 10% el preexistente conllevaría el cambio de clasificación al de Suelo Urbano No Consolidado. Entendiendo que la complejidad de dicho procedimiento no es el objetivo de la alegación, se recoge tanto en la normativa la titularidad del bien como privada y se permitirá en la Normativa como uso compatible el terciario.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000770E	Normativa	Con el objeto de facilitar el despliegue de redes y servicios para garantizar la conectividad digital se aprobo la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones. Dicha Ley establece en su articulado el carácter estructurante de las redes publicas de comunicaciones y su consideracion como equipamiento. Se solicita en la Alegación que en la Normativa del Plan general se reconozcan ambas circunstancias, así como la prevalencia de la Normativa Sectorial sobre las determinaciones del PGOU u Ordenanzas en caso de discrepancia o falta de regulación. La sustitucion de la Licencia de obra por una declaracion responsable en el caso en el que el operador haya presentado ante las administraciones competentes un plan de despliegue y este haya sido aprobado... POr ello solicitan se modifique el artículo 2,38 y 2,64 del TOMO II Ordenacion Pormenorizada en relación con la exigencia de Licencia previa. El artículo 10.1 y 10.3 que establece la necesidad de tramitar un Plan Especial o Proyecto de Actuación o Licencias en Suelo No Urbanizable, 10.19 sobre el Estudio de Impacto ambiental, artículo 3.49 sobre el Estudio de Inserción Paisajistica, así como la compatibilidad de las Redes Públicas de comunicaciones electronicas con todos los usos previstos y definidos en el Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se corrige la normativa mencionada.	Se propone su estimacion por los motivos expuestos
2020000776E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el nucleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanistica, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad juridica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimacion parcial por los motivos expuestos
2020000777E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el nucleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanistica, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad juridica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimacion parcial por los motivos expuestos
2020000778E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el nucleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanistica, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad juridica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimacion parcial por los motivos expuestos
2020000779E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el nucleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanistica, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad juridica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimacion parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020000780E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el núcleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020000782E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva ya que afecta a las viviendas construidas y parte la parcela de su propiedad	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el núcleo urbano y la costa de levante con Santa Margarita. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020001042E	Carretera del Zabal bajo	Parcela situada en la carretera del Zabal Bajo cuya ordenanza de aplicación era la 15a-2 en el documento de Aprobación Inicial figura que la Ordenanza de aplicación es la 15a-1 lo cual supone un perjuicio para los intereses del Alegante	En efecto, la ordenanza de aplicación en la parcela mencionada era la 15 a- 2 . Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado la numeración sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su ordenanza de aplicación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001057E	C/ San Pedro 126	El alegante es una sociedad propietaria de unos terrenos situados en el ARI-S7. Solicitan incrementar la edificabilidad bruta asignada al sector de 0,7 m2t/m2s a 0,85 m2t/m2s así mismo solicita que se incremente la densidad de viviendas de 60 viv/Ha a 75 viv/Ha. Se pide que se incluyan en la unidad 174 m2 de la propiedad que han quedado fuera del Área y el sector se subdivida en dos unidades de Ejecución.	Se estima parcialmente la alegación proponiéndose unos parámetros de edificabilidad y densidad, acordes a los parámetros de ordenación del entorno. Se ajusta el ámbito de ordenación con el objeto de facilitar la gestión. Se indica que la división de unidades de ejecución se concretará en la redacción de la figura de planeamiento que se desarrolle, conforme a la legislación en vigor.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020001126E	Varios temas	La alegación considera que la propuesta planteada por el Plan General en los terrenos comprendidos entre Santa Margarita y Alcaidesa incumple la Ley de Montes al pretender la implantación de usos turísticos en zonas incendiadas. Así mismo plantea la incompatibilidad del Plan con el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía al incluir los Charcones (SUNS 14-C-02) en la zona de regularización del Zabal. Así mismo los alegantes consideran que el Documento del Plan adolece de lagunas en la valoración de impactos al no tener en cuenta los escenarios de cambio climático o un plano con la distribución de especies vegetales catalogadas. Consideran que el modelo de crecimiento es incongruente con alguno de los objetivos ambientales propuestos como es la calidad del aire.	<p>Al tratarse varios temas en la alegación se tratan los mismos de forma correlativa. En relación con los terrenos comprendidos entre Santa Margarita y Alcaidesa hay que indicar que el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial. Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA). El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA, el PTCG y la legislación sectorial, y solo ha indicado que al tratarse de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuación de Interés público en suelo no urbanizable, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público.La delimitación de los suelos susceptibles de desarrollarse ha cumplido las siguientes limitaciones; 1 No localizarse en las áreas incendiadas remitidas en el informe emitido por el COP de fecha 16/08/2017 durante la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU. 2, su menor calidad ambiental. 3 su continuidad urbana y acceso viario.El PGOU establece para los suelos afectados por incendios forestales el cumplimiento de la legislación forestal manteniendo su clasificación de Suelo No Urbanizable de carácter natural, tal como se especifica en la Ley Forestal (Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía), así como en los informes sectoriales recibidos por parte de la Administración en materia de medio ambiente (Documento de Alcance de la EAEO)</p> <p>En lo referente al Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía aprobado por Decreto de 26 de mayo de 2015, no se valora su normativa al estar dicho Plan anulado por sentencia firme del Tribunal de Superior de Justicia de la Junta de Andalucía y no ser de aplicación. En cualquier caso los Charcones se han clasificado como Suelo No Urbanizable.</p> <p>En lo referente a la valoración de impactos; En relación con el Cambio Climático, cabe resaltar que la EAE sí ha elaborado un análisis de impactos sobre los escenarios de cambio climático en relación al incremento del nivel del mar.</p> <p>En este análisis, que comenzó en el EsAE de la Aprobación Inicial se ha ampliado en el EsAE de la Aprobación Provisional (Anexo específico sobre el Cambio Climático), se recoge la vulnerabilidad del municipio posibles efectos de la crecida del nivel del mar, se analizan los posibles impactos y se proponen medidas correctoras. Centrándonos en las citadas propuestas del Plan General, en relación a "La Campana" y "Paseo Litoral Atunara" cabe recordar que el EsAE hace una valoración de las propuestas y suelos planteados en el nuevo PGOU. Siendo estos ámbitos suelos urbanos y suelos urbanos no consolidados en el PGOU Vigente (Adaptación parcial a la LOUA 2009), no se consideran nuevas actuaciones del Plan General.</p> <p>No obstante, el ya citado Anexo de Cambio Climático del EsAE sí que ha analizado el incremento del nivel del mar en la totalidad del municipio, y se han propuesto medidas correctoras al respecto.</p>	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
			<p>el EAE sí ha tenido en cuenta la distribución de especies vegetales para valorar la oportunidad de las propuestas. Para la realización del documento de EsAE y planos, se han utilizado las siguientes capas de vegetación disponibles en la REDIAM de la CAGPDS como:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Mapa forestal<input type="checkbox"/> Bosques isla<input type="checkbox"/> Árboles y arboledas singulares<input type="checkbox"/> Estratos de vegetación<input type="checkbox"/> Formaciones adehesadas<input type="checkbox"/> Inventario de áreas ocupadas por especies amenazadas (incluida en la EAE AP) <p>En cuanto a la calidad del aire; El bussiness center se ha analizado en el EAE de manera adecuada, así como en el documento de Valoración del impacto en la salud, integrando medidas correctoras precisamente de cara a garantizar una buena calidad del aire. Un Plan General debe proponer actuaciones que sean coherentes con el modelo de ciudad viable y ambiental, económica y socialmente sostenible. En este marco, el PGOU procura mejorar la oferta complementaria para el Aeropuerto de Gibraltar y el ámbito territorial de la Bahía de Algeciras y la Costa del Sol, con la implantación de un Business Center. Esta actuación generará más impactos positivos que negativos, más aun cuando el PGOU va de la mano de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible cuya pretensión es fomentar la movilidad peatonal y en bicicleta en detrimento de la movilidad a motor.</p>	
2020001134E	Zabal bajo	Discrepancia detectada entre el lindero actual de la parcela en el Plan General y el que figura en el Catastro	<p>La base cartográfica que utiliza el Plan General es diferente de la utilizada por el catastro, esa diferencia es mas acusada en el caso de fincas rusticas como es el caso que nos ocupa y especialmente si lindan con bienes demaniales o de dominio público. En cualquier caso con carácter previo a la redacción de un Plan Parcial suele realizarse un estudio topográfico de las fincas afectadas, el cual coordinado con la información registral de la finca son los que finalmente determinan la superficie de las mismas de cara al proyecto de reparcelación. Ese proyecto de reparcelación será el que defina los linderos de las parcelas resultantes en el suelo urbano. Las diferencias mencionadas por la alegación pueden deberse a un retranqueo obligado por el planeamiento o a una diferencia entre la cartografia utilizada, con la documentación que se aporta no es posible dilucidarlo.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020001259E	Charcones	El ambito objeto de la alegacion se encuentra enclavado entre los arroyos Charcones y Negro y tiene una superficie de 1,65 Ha en la que se encuentran construidas 18 viviendas. El Plan General ha clasificado dichos suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Proteccion Ambiental por tratarse de una zona inundable. La Alegacion estima que la densidad de viviendas justificaria que se clasificara el Suelo como Urbano No Consolidado y que para solventar los problemas de inundabilidad el Plan general deberia establecer una serie de medidas de defensa para el arroyo Charcones y del Negro.	<p>La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 18 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos" , así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 2. Asi mismo, gran parte de las parcelas que se mencionan estan incluidas dentro de la Servidumbre de Protección de los Arroyos Charcones y Negro. 3. Dieciocho viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que seria necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpla el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda seria desorbitado e injustificable. 4, A mas abundamiento, la colmatación de la finca matriz, que en la alegación se presenta como una bondad, impide de facto el cumplimiento de los deberes urbanísticos intrinsecos al Suelo Urbano No Consolidado del articulo 51 de la LOUA.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020001260E	C/ Guadacorte	La parcela objeto de alegacion es la colindante a la vivienda del Alegante, dicha parcela ha sido utilizada de aparcamiento. El nuevo Plan general incluye la parcela en el AD E.2 como suelo Urbano No Consolidado dentro de la actuación que pretende reordenar la fachada de levante del municipio. Sin embargo segun el Alegante existe una servidumbre de vistas y paso sobre esta parcela que esta inmatriculada. El Alegante propone que el suelo se clasifique como urbano consolidado y la parcela se considere como zona verde o zona publica respetando la estructura residencial actual	<p>Se estima la alegación y se propone el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, redefiniendo las áreas libres y viales conforme a la realidad y la titularidad de los espacios vacantes</p>	Se propone su estimación por los motivos expuestos
20200001313E	Carretera Malaga	Se solicita se corrija el error material detectado en el documento que clasifica estos suelos como urbanizables sectorizados cuando según cedula urbanística son suelos urbanos consolidados.	<p>En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.</p>	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001349E	Barriada de San Bernardo	La agrupación vecinal alega sobre las siguientes cuestiones; la modificacion del tejido urbano consolidado en primera linea de playa mediante la apertura de un vial que afectaria a 40 viviendas; así mismo consideran que el plan no aclara como se va a realizar la actuacion de Dotacion; se indica que se pierden los espacios libres junto a la parada de taxi y la calle Juan de Garay; la Revisión del Plan no recoge la parada de taxi junto al antiguo SAS, ni como zona verde la rotonda triangular de Calle Ronda; no se contemplan espacios para equipamientos deportivos y educacionales que demanda el barrio	<p>Se estima la alegación y se propone el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, redefiniendo las áreas libres y viales conforme a la realidad y la titularidad de los espacios vacantes. En relación a las dotaciones necesarias para el barrio, se indica que en el desarrollo de la Revisión del Plan, se generarán nuevas dotaciones en el entorno que permitirán paliar las carencias expuestas.</p>	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001422E	Zabal /Travesia de Sobrevela	El Alegante se muestra disconforme con el ancho del viario de cauce al entender que no es necesario que tenga doble sentido y un camino de servidumbre. Indican como posible solucion la soterracion del canal	<p>La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva via de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución alli delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al minimo imprescindible desde el punto de vista técnico, con un solo sentido a cada lado del canal. En cuanto al soterramiento del mismo no está contemplada dicha obra por la Administración titular del bien. En cuanto a las servidumbres grafiadas, se reproducen las establecidas por la Legislación Hidraulica no siendo competencia municipal la modificación de las mismas.</p>	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020001468E	ARIPA ED P22 C/ Padre Majon nº 3	Propietarios de los inmuebles de la calle Padre Manjon 3 actualmente con acceso rodado por el pasaje del mismo nombre. En el PGOU que se revisa figuraba una calle prevista que no ha sido recogida en el nuevo Plan por lo que se elimina el acceso rodado a sus propiedades.	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se corrige el acceso viario mencionado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001618E	ED CV-02	Como propietarios de mas del 60% del suelo incluido en el Estudio de Detalle se alega que el documento aprobado inicialmente no recoge las determinaciones del ED aprobado definitivamente el 7 de Noviembre de 2013. Indicando que desde el 20 de agosto de 2018 se ha entregado el Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento. Por lo que solicitan sean recogidas las determinaciones del planeamiento aprobado como ordenanza directa.	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se incorporará en el Documento la ordenación aprobada definitivamente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001704E	Estudio de Detalle 9	Solicitan que los terrenos afectados por el ED-9 y recogidos en la aprobacion inicial como SUNC-A1-R pasen a ser clasificados como Suelo Urbano de ordenanza directa. Si eso no pudiera ser asi para todo el ámbito que por lo menos la parcela que linda con la Avenida de España si lo sea.	La alegación es compatible con el modelo propuesto por la Revisión del Plan, por lo que se propone una manzana de Suelo Urbano Consolidado con ordenanza directa, manteniendo la apertura del viario necesaria.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020001718E	SURS-E2 "La Campana"	El Alegante solicita que se tenga en consideración la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado como tacitamente habia recogido el Documento de Adaptación a la LOUA y considere esa ordenacion aprobada compatible con lo establecido en la LOUA y menciona un error en los planos de información del documento sometido a Aprobación Inicial.	Tras analizar el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1994 que menciona el alegante, así como la compatibilidad del mismo con las determinaciones contenidas en la LOUA, se hace preciso indicar lo siguiente; 1.La LOUA en su artículo 9 establece que los Planes Generales deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral. Tras analizar el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1994 que menciona el alegante, así como la compatibilidad del mismo con las determinaciones contenidas en la LOUA y los criterios actuales de ocupación del litoral, la ordenación del mencionado Plan Parcial, cuyo Proyecto de Urbanización y reparcelación no se ha aprobado definitivamente, se considera incompatible con el mandato establecido en el artículo 9. 2. En relación con el mantenimiento de la ordenación aprobada en 1994, no es necesario recordar que en los 26 años transcurridos desde que se aprobó la misma y no se ha ejecutado, se han aprobado numerosas legislaciones sectoriales y autonómicas que hacen que la ordenación aprobada en su momento incumpla los estándares legales previstos por la legislación urbanística actual, así como con sus criterios de ordenación. El Documento de Adaptación a la LOUA no tenía entidad jurídica para "actualizar" esas determinaciones, sin embargo, la revisión del Plan General está obligada a ello (LOUA art 9.A.f "optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral") estando habilitado para la adaptación del plan parcial en orden a el cumplimiento de las mismas, en ese sentido; el art. 17.7 LOUA establece; "En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución , el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección". El artículo 45.3 del POT del Campo de Gibraltar establece "los espacios libres que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo deberán establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención". En ese mismo documento el Art 56.10 establece que "Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevea por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de influencia se destinaran a Espacios Libres, dotaciones de equipamientos y servicios y a alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales .". En cumplimiento de estas determinaciones y directrices el Sistema General Espacios Libres que figuraba en el plan que se revisa adyacente al sector (y cuya obtención figuraba como carga del sector en el PP aprobado sin especificar el mecanismo para su obtención), se elimina para permitir una mayor cesión de Zonas Verdes Locales en la Servidumbre de Protección del Litoral, actualizando los estándares de cesiones a la legislación actual. En relación con la calificación urbanística turística del suelo, la misma se conserva no por cuestión nominativa si no por entender que dada la posición territorial del ámbito es la que mejor recoge su vocación, como así lo entiende también el Plan Comarcal, aunque con criterios mas restrictivos para las nuevas clasificaciones de sectores en lo relativo a la compatibilidad del uso pormenorizado Residencial. En lo concerniente al error material del Plano de Informacion, dicho error ha sido subsanado, y no puede ser causa de nulidad puesto que en otros documentos del Plan con mayor prevalencia se menciona expresa y reiteradamente que dicho sector tiene un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que no se ha ejecutado, circunstancia incompatible con la clasificación de No Sectorizado.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020001721E	SURS-E2 "La Campana"	El Alegante solicita que se tenga en consideración la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado como tacitamente habia recogido el Documento de Adaptación a la LOUA y considere esa ordenacion aprobada compatible con lo establecido en la LOUA y menciona un error en los planos de información del documento sometido a Aprobación Inicial.	Tras analizar el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1994 que menciona el alegante, así como la compatibilidad del mismo con las determinaciones contenidas en la LOUA, se hace preciso indicar lo siguiente; 1.La LOUA en su artículo 9 establece que los Planes Generales deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral. Tras analizar el documento del Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1994 que menciona el alegante, así como la compatibilidad del mismo con las determinaciones contenidas en la LOUA y los criterios actuales de ocupación del litoral, la ordenación del mencionado Plan Parcial, cuyo Proyecto de Urbanización y reparcelación no se ha aprobado definitivamente, se considera incompatible con el mandato establecido en el artículo 9. 2. En relación con el mantenimiento de la ordenación aprobada en 1994, no es necesario recordar que en los 26 años transcurridos desde que se aprobó la misma y no se ha ejecutado, se han aprobado numerosas legislaciones sectoriales y autonómicas que hacen que la ordenación aprobada en su momento incumpla los estándares legales previstos por la legislación urbanística actual, así como con sus criterios de ordenación. El Documento de Adaptación a la LOUA no tenía entidad jurídica para "actualizar" esas determinaciones, sin embargo, la revisión del Plan General está obligada a ello (LOUA art 9.A.f "optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la protección y el tratamiento adecuado del litoral") estando habilitado para la adaptación del plan parcial en orden a el cumplimiento de las mismas, en ese sentido; el art. 17.7 LOUA establece; "En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución , el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección". El artículo 45.3 del POT del Campo de Gibraltar establece "los espacios libres que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo deberán establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención". En ese mismo documento el Art 56.10 establece que "Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevea por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de influencia se destinaran a Espacios Libres, dotaciones de equipamientos y servicios y a alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales . ." En cumplimiento de estas determinaciones y directrices el Sistema General Espacios Libres que figuraba en el plan que se revisa adyacente al sector (y cuya obtención figuraba como carga del sector en el PP aprobado sin especificar el mecanismo para su obtención), se elimina para permitir una mayor cesión de Zonas Verdes Locales en la Servidumbre de Protección del Litoral, actualizando los estándares de cesiones a la legislación actual. En relación con la calificación urbanística turística del suelo, la misma se conserva no por cuestión nominativa si no por entender que dada la posición territorial del ámbito es la que mejor recoge su vocación, como así lo entiende también el Plan Comarcal, aunque con criterios mas restrictivos para las nuevas clasificaciones de sectores en lo relativo a la compatibilidad del uso pormenorizado Residencial. En lo concerniente al error material del Plano de Informacion, dicho error ha sido subsanado, y no puede ser causa de nulidad puesto que en otros documentos del Plan con mayor prevalencia se menciona expresa y reiteradamente que dicho sector tiene un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que no se ha ejecutado, circunstancia incompatible con la clasificación de No Sectorizado.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020001779E	Carretera de Malaga 19	El alegante solicita se corrija el error material detectado en el Documento de Aprobacion Inicial que clasifica como suelos Urbanizables Sectorizados suelos Urbanos Consolidados de Ordenanza Directa	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001781E	EDCV-P17 C/ Italia 70	La parcela incluida en el ambito del estudio de Detalle EDCV-P-17 fue aprobado definitivamente el 14 de febrero de 1995. Sin embargo el documento de Aprobacion Inicial del Plan General recoge erroneamente la delimitacion de la unidad. Solicitan se corrija el error.	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se recoge los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001804E	C/ Sauces 7	Los terrenos de su propiedad estan considerados Suelo Urbano No Consolidado incluidos dentro del ARIPA ED-P-17 cuya ordenación pormenorizada plantea un nuevo vial que atraviesa su propiedad. Dichas parcelas ya fueron objeto del proceso urbanizador durante el desarrollo del EDCV-P17 del plan que se revisa y los propietarios cumplieron con sus deberes urbanísticos dentro de la Junta de Compensación "Los Olivos". Los alegantes manifiestan su disconformidad con la apertura del vial para llegar al Pasaje del Carmen por su inoperatividad para el trafico rodado y la forma de su trazado por lo que solicitan su eliminacion.	Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-17) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 12/02/95 BOP: 4/4/95), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020001870E	C/ Echegaray 12	La parcela del Algante esta clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, solicita su clasificacion como Suelo Urbano Consolidado ya que no considera que haya causa que justifique su inclusión en el SUNC	Se ha redelimitado el ámbito correspondiente por considerarse la alegación acorde al modelo de la Revisión del Plan, excluyendo las parcelas edificadas, que pasan a incluirse en la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, ordenado mediante ordenanza directa y alineación	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020001971E	C/ Prim 98	Los suelos de su propiedad estan incluidos en el Sector ARI-S9, para los que se solicita que se elimine ese sector para integrar parte de los suelos en el AD-S6 y el resto dejarlo como Suelo Urbano Consolidado en ordenanza directa O.11 debido a la modificación de los objetivos del planeamiento para dichos suelos con respecto a lo establecido por el PGOU que se revisa.	Se admite la alegación por ser compatible con la propuesta del modelo de la Revisión del Plan General para ese entorno	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020001978E	Barrio de la Atunara	Solicitan que el Catalogo del PGOU reconozca y proteja el patrimonio etnológico del barrio de la Atunara	Analizada la Alegación presentada se concluye que desgraciadamente las nuevas construcciones y reformas acaecidas en el ámbito mencionado durante los últimos sesenta años hacen que no se cuente con suficientes edificios que tengan una cierta unidad formal, o tipológica o histórica como la que se pretende, por lo que dicha protección resultaría injustificable desde el punto de vista jurídico. Asi mismo no se considera pertinente la protección por los siguientes motivos; b)Pese al valor tipológico del barrio, ninguna edificación del mismo posee los valores intrínsecos, con la información de que dispone este equipo redactor, para recibir una protección que supondría una restricción para el derecho de propiedad. c)La inclusión de la barriada en el Catalogo de Protección supondría limitar de facto todo tipo de intervenciones en el interior y el exterior de las viviendas, acción que se considera contraproducente a la larga para la efectiva utilización y puesta en valor de este patrimonio y la viabilidad futura de estos bienes.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020001998E	El Conchal	Los suelos comprendidos en el ARI E1 "Plan Parcial el Conchal II" cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y publicado en el BOP de Cadiz 25 julio de 2006, proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y obras de urbanización parcialmente ejecutadas pero paralizadas hace 10 años. El nuevo Plan General en sus determinaciones plantea la modificación de dichos documentos; aumenta la superficie del ámbito, reduce la edificabilidad máxima del ámbito, introduce una reserva del 30% de VPO, impone una nueva cesión del 10% al Ayuntamiento, determinaciones todas ellas que harían imposible desde el punto de vista técnico y económica el desarrollo urbanístico del sector por lo que se solicita se mantengan las determinaciones de los instrumentos aprobados definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002012E	C/ Cartagena 17	Los suelos propiedad del alegante estaban clasificados en el PGOU que se revisa como S. Urbano Consolidado ordenanza directa 11R + espacio libre/ viario. El Nuevo Plan mantiene esas determinaciones, pero el alegante considera que si en todos los años de vigencia del Plan no se ha obtenido los suelos destinados a espacio libre el PGOU debería desafectarlos toda vez que la alineación de la calle Cartagena se ha mantenido alineada a vial.	El barrio de la Atunara constituye un ámbito de importancia para la ciudad, desde el punto de vista patrimonial y urbano. Son muchas las carencias del mismo y las necesidades de accesibilidad y dotaciones. La Revisión del PGOU estudiará pormenorizadamente las necesidades de la zona de la Atunara, para ajustar la ordenación a las necesidades reales de conectividad y dotaciones	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002116E	Zabal	Propietaria de una parcela con vivienda en la zona del Zabal Bajo que el nuevo Plan incluye dentro del ARI9 UE12-ONAZV 2, sin embargo el Alegante considera que dicha parcela de 300 m2 con vivienda construida no cumple con los criterios de dicha clasificación y si con los de la Ordenanza de Agrupación Vecinal por lo que solicita su modificación.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un área con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se mantiene su inclusión en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte.	Se propone su desestimación por los motivos expuestos
2020002117E	Zabal	Propietaria de una parcela con vivienda en la zona del Zabal Bajo que el nuevo Plan incluye dentro del ARI9 UE12-ONAZV 2, sin embargo el Alegante considera que dicha parcela de 300 m2 con vivienda construida no cumple con los criterios de dicha clasificación y si con los de la Ordenanza de Agrupación Vecinal por lo que solicita su modificación.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un área con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se mantiene su inclusión en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002118E	Zabal	Considera que las cesiones planteadas en el PGOU sobre su finca son excesivas y que la "compensación" de su cambio de clasificación a Suelo Urbano no es tal al no poder inscribirse en el Registro las posibles divisiones lo que impediría su posible enajenación o explotación. Solicita se modifiquen dichas determinaciones	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un área con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se mantiene su inclusión en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del número de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripción registral de las viviendas realizadas según el procedimiento urbanístico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002120E	Zabal /Camino de la viña 27	En la actualidad el alegante y sus vecinos acceden a sus viviendas por un viario obtenido mediante la cesión de 4 m de retanqueo en cada parcela. El viario tiene un ancho aprox. de 7 m y por el discurren acometidas individuales de agua y electricidad. El nuevo Plan incluye un nuevo viario y no refleja las edificaciones existentes por lo que su ejecución supondría la demolición de varias viviendas. Se solicita de plantee ese nuevo viario en la zona al sureste donde no existen viviendas.	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se mantendrá el ancho de 7 metros cedido en su momento creando un viario de un único sentido.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002119E	El Conchal	Los suelos comprendidos en el ARI E1 "Plan Parcial el Conchal II" cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y publicado en el BOP de Cadiz 25 julio de 2006, proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y obras de urbanización parcialmente ejecutadas pero paralizadas hace 10 años. El nuevo Plan General en sus determinaciones plantea la modificación de dichos documentos lo que supone un grave perjuicio para el Alegante en coste económico y tiempo por lo que se solicita se mantengan las determinaciones de los instrumentos aprobados definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002145E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificación de la parcela ARI Z.4 (UE-O5) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuérón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002149E	Zabal	Solicita que la parcela objeto de Alegación sea considerada PI (parcela Independiente) en lugar de AV al tener acceso directo desde el canal	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se cambia la ordenanza a Parcela Individual.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002147E	C/ San Pedro Gabriel Miro	El alegante expone que cuando se tramita el ED CDCV-P-17, éste dividió el sector en dos unidades de ejecución quedando el segundo polígono (pendiente de desarrollar) con unas cargas y solares de muy difícil ejecución. Se solicita que teniendo todos los suelos afectados acceso desde una calle pública existente se clasifiquen como suelo urbano consolidado con la ordenanza de los solares colindantes.	Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-17) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 12/02/95 BOP: 4/4/95), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente (PR Polígono 1: AD: 10/11/97), por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002166E	C/ Guadiaro 78	Los suelos están clasificados en el Plan General que se revisa como suelo urbano y espacio libre/ viario, sin embargo en la Aprobación Inicial figuran como incluidos dentro del ámbito del PP Rosales Gibraltar 09B-01-01. Se solicita se cambie la clasificación del Suelo a Urbano ordenanza directa 11-R	Efectivamente, la finca no pertenece al Plan Parcial aprobado, si bien en el PGOU-89 aparece como viario público. Por ello, la Revisión del Plan propondrá una actuación asistemática para obtener dicha finca y así poder dar continuidad al viario recogido en el Plan Parcial con el que linda.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002169E	Zabal	Comunidad de 31 parcelas que adjuntan para su incorporación a las determinaciones del PGOU	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesión que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002176E	Carretera del Zabal	Los suelos propiedad del Alegante tienen según el Plan General que se revisa la condición de Suelos Urbanos Consolidados ordenanza directa 15B. Sin embargo en el documento de Aprobación Inicial figuran como suelos urbanizables por lo que se solicita se corrija dicho error.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera del Zabal mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el límite del sector urbanizable adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002177E	Carretera del Zabal	Los suelos propiedad del Alegante tienen según el Plan General que se revisa la condición de Suelos Urbanos Consolidados ordenanza directa 15B. Sin embargo en el documento de Aprobación Inicial figuran como suelos urbanizables por lo que se solicita se corrija dicho error.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera del Zabal mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el límite del sector urbanizable adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002229E	C/ Espronceda 18	Las parcelas objeto de la Alegación se encuentran en un area parcialmente desarrollada. Durante los años de vigencia del PGOU no se ha podido ejecutar el sector por lo que se solicita se independice el area pendiente de desarrollo de lo que ya está ejecutado dejando el trazado viario previsto a definir por el ED.	Los suelos sobre los que se alega no tienen condición de solar por no tener acceso viario a todas las parcelas. Además están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-37) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva por el Pleno del Ayuntamiento el 22/01/1990, así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002242E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan en contra del diseño del trazado establecido en el Camino de Torrenueva, el alegante considera que esta sobredimensionado, carece de continuidad y repercute las cesiones solo sobre unas cuantas parcelas.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón, el casco urbano, la costa de levante y Santa Margarita. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002282E	SURS-N1 y SURS-N2	Propietario de una serie de parcelas que se encuentran a ambos lados del previsto viario SGV8 clasificadas como suelos urbanizables sectorizados residencial y terciario industrial. Solicitan que para facilitar la gestión y puesta en carga del Sector residencial se delimiten sus parcelas en una unidad de ejecución independiente que totalizaría 152.379 m2. El alegante informa que en el año 2008 se firmó un convenio con el Ayuntamiento para la cesión anticipada del suelo del SGV8 pero en el Documento Aprobado Inicialmente dicho viario aparece desplazado y se grafía un viario adicional denominado SGv04. Se solicita que se modifique el PGOU para ajustarlo a lo previsto en el Convenio firmado. En relación con el suelo calificado como terciario también solicitan la creación de un único sector en el que sean propietarios mayoritarios con una superficie de 82.772 m2. Informan que parte de su propiedad (6,081 m2) está ocupada en la actualidad por el cementerio municipal solicitan que el Ayuntamiento adquiera el uso de dicho suelo manteniendo la promotora el aprovechamiento que sería materializado en este sector.	En aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito al área de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En relación con el Convenio suscrito para la obtención anticipada del suelo ocupado por el nuevo viario de acceso norte a la ciudad, cabe recordar que el proyecto de dicha infraestructura viaria así como la ejecución de la misma corresponde a la Junta de Andalucía, por lo que no es potestad municipal la modificación del trazado del mismo, reflejándose en el Plan el proyecto facilitado por la Administración actuante a día de hoy. En cualquier caso será el proyecto de ejecución del mismo el que defina detalladamente los terrenos a ocupar por el mismo. El Convenio que se menciona en la Alegación compensa los terrenos cedidos con aprovechamiento en los Suelos Urbanizables situación que se sigue manteniendo independientemente de la localización definitiva del viario y su sección última. Este mismo criterio se aplica al resto de viarios de Sistema General adscritos al Área de Reparto 1 para su obtención. En relación con el Sistema General del cementerio (y su ampliación) el suelo del mismo se ha adscrito para su obtención por transferencias de aprovechamiento, tal y como se sugiere en la Alegación al área de reparto 2 que comprende los suelos urbanizables de uso global productivo (industrial / terciario) . En cuanto a la delimitación de unidades de ejecución comprensivas de las propiedades mencionadas, conforme al artículo 105 de la LOUA una vez aprobado el Plan General, se podrán delimitar Unidades de Ejecución siempre que quede garantizada su idoneidad técnica y no comprometan la viabilidad del resto del sector.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002313E	Zabal / Camino Torrenueva	Alegan respecto al excesivo ancho previsto para el camino de Torrenueva (52 m) que consideran es innecesario para dar servicio a la zona	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002366E	Zabal	Los firmantes presentan las siguientes Alegaciones; 1, solicitan que el Ayuntamiento asuma la gestion por Cooperacion de los sectores planteados en el Zabal, 2, solicitan que los equipamiento precisos sean señalados y cuantificados y consideran que el aprovechamiento de 0,15 m2c/m2s es insuficiente solicitando 0,25 m2c y una densidad de 20 /25 viv /ha. 3, En cuanto a las condiciones unitarias de las parcelas (edificabilidad y tamaño de parcela) relega la mayoría de las edificaciones a la situacion de fuera de Ordenación, se oponen asi mismo a la indivisibilidad de las parcelas. 4, Solicitan que todas las parcelas tras el proceso urbanizador cuenten con todos los servicios incluido internet. 5, En relacion con los aparcamientos de servidumbre de acceso al mar estan disconformes con que se adosen al viario SGV-03 y solicitan se localicen junto al camino de Sobrevela, el resto de aparcamiento deberia concentrarse junto a las zonas comerciales y de equipamiento. 6, Rechazan el trazado del viario SGV-03 que no respeta las edificaciones preexistentes	1, En relación con el Sistema de Actuación, la LOUA en su artículo 108 establece que la elección del sistema de actuación deberá elegirse motivadamente atendiendo a las prioridades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión de la Administración. Teniendo en cuenta las peculiaridades del Zabal se considerará procedente cambiar el Sistema a Cooperación estableciendo que se podrá modificar el Sistema de Actuación mediante convenio urbanístico con los propietarios que representen mas del 50% de la superficie de la unidad de ejecución. 2. Sobre la cuantificación y señalamiento de los equipamientos precisos, indicar que en cumplimiento de lo establecido en la LOUA y clarificado en la Instrucción 4/2019 sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, el Plan General no debe incorporar ninguna de las determinaciones que según la LOUA correspondan a la ordenación detallada si la misma se remite a la redacción de un instrumento de desarrollo posterior. Teniendo en cuenta la casuística del Zabal, sus dimensiones, numero de viviendas afectadas y la complejidad que entraña la ordenación pormenorizada del mismo, se considera que la mejor opción es subdivir el area en Sectores que se ordenen pormenorizadamente una vez se apruebe el Plan General. No obstante es voluntad de la coorporación agilizar al máximo la ejecución de las determinaciones del Plan General por lo que si con suficiente antelación a la aprobación definitiva del Plan General al menos el 50% de los propietarios de suelo en una Unidad de Ejecución facilitara las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector que figuran en el artículo 13.3 de la LOUA no habría inconveniente en incorporar el sector como ordenado, teniendo en cuenta que tal y como figura en el artículo 13.4 de la LOUA la aprobacion de los Planes Parciales de Ordenación podrá ser simultanea a la de los Planes Generales siempre que se tramite en procedimiento independiente. 3, en cuanto al incremento de aprovechamientos urbanísticos y densidad de viviendas, indicar que el nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptado para el ámbito. Las parcelaciones y edificaciones existentes, realizadas al margen de los procedimientos urbanísticos reglados, se corresponden con un modelo territorial de baja densidad. La ocupación ilegal del territorio que ya se ha realizado, impiden de facto el incremento de los coeficientes de aprovechamiento y numero de viviendas ya que no queda suelo vacante suficiente para formalizar las cesiones a que obliga la Ley de Suelo. 4, En cuanto a la indivisibilidad de las parcelas y la situación de fuera de ordenación de las existentes, indicar que la normativa recogerá de forma expresa que las edificaciones existentes con anterioridad a 2016 no quedaran fuera de ordenación por razon de edificabilidad. Sin embargo como puede comprenderse dentro del suelo urbano consolidado (en cualquier suelo urbano consolidado) hay unas ordenanzas que establecen un tamaño minimo de parcela y máximo de edificabilidad en función de la misma. Esas condiciones, como no puede ser de otra manera, serán de aplicación a todas las edificaciones sobre las cuales no haya prescrito la obligación del restablecimiento de la realidad física alterada, tal y como obliga la Ley. Se reestudiará la dimensión minima de parcela por debajo de la cual no se permitirá la subdivisión. 5; En lo referente a las infraestructuras y la condición de solar, indicar que es intención del Plan General incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe se asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la regularización" por lo que sería del todo improcedente que la administración local asumiera el coste del mismo. 6: En relación con la dotación de aparcamiento, tanto el reglamento de planeamiento como la LOUA establecen unas cesiones minimas que no se cumplen asignando aparcamientos exclusivamente en las zonas señaladas en la Alegación por lo que resulta improcedente la estimación de la propuesta. 7: En relación con el viario SGV03, la sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución alli delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al minimo imprescindible desde el punto de vista técnico.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002373E	Zabal / Camino Marillac 69	Propietario de una vivienda existente en la zona desde 1950 y escriturada en el año 1991 que es su domicilio habitual y que queda afectada por un trazado viario que obligaria a demoler parte de la vivienda, por lo que solicita se modifique el trazado viario previsto.	El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquía edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002374E	Zabal / Camino Marillac 69	Propietario de una vivienda existente en la zona desde 1950 y escriturada en el año 1991 que es su domicilio habitual y que queda afectada por un trazado viario que obligaria a demoler parte de la vivienda, por lo que solicita se modifique el trazado viario previsto.	El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquía edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002377E	Zabal /Camino Estepona 66	Propietario de una vivienda antigua y una finca queda afectada por un trazado viario camino de Estepona y el ancho del canal, por lo que solicita se modifique el trazado viario previsto.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico. En cuanto a la servidumbre del canal, el PGOU ha reflejado las servidumbres establecidas por la administración competente, no siendo potestad del Ayuntamiento modificar las mismas.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002399E	AD-S7 Club Náutico	Propietario de la Finca objeto de Alegación incluida dentro de la AD-S7 consideran que dicho suelo es un suelo urbano consolidado de hecho y de derecho al contar con todos los servicios urbanos y haber sido así recogido en la Adaptación del Plan que se revisa. Dicha actuación de dotación impone a los propietarios del suelo deberes urbanísticos que no están recogidos en el art 18.2 del RDL 7/2015 como son las de urbanización y cesión de VPO. Por todo ello se solicita que se reclasifique el ámbito como Suelo Urbano Consolidado y aunque quede incluido en una Actuación de Dotación se rectifiquen las obligaciones de la misma respetando lo establecido en la legislación estatal y estableciendo que la cesión del 10% de aprovechamiento y del suelo dotacional se llevara a cabo mediante convenio sobre el aprovechamiento que se aumenta.	Una vez analizada la alegación presentada se considera que lo más adecuado es mantener la ordenación prevista en el Documento de Adaptación a la LOUA	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002400E	AD-S13	Propietario de las fincas registrales objeto de la alegación incluidos dentro de la AD-13, el nuevo Plan General realiza las siguientes modificaciones en relación con las determinaciones de la antigua unidad EDPV-43 en la que estaba incluido el suelo; Modifica el sistema de actuación a cooperación, incluye nuevos terrenos ocupados con viviendas en uso. Ambos cambios condenan la Unidad al fracaso en su desarrollo. Por todo ello solicita se modifique la delimitación del ámbito incluyendo solo terrenos vacantes propiedad de Sareb y se reconozca a dichos suelos la condición de Suelo Urbano Consolidado.	Una vez analizada la alegación presentada se considera que lo más adecuado es redelimitar la unidad excluyendo de la misma la edificación consolidada, establecer un sistema de actuación por compensación que permita al propietario mayoritario liderar e impulsar el desarrollo. El cambio de clasificación a Suelo Urbano Consolidado no se considera procedente.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002409E	C/ Clavel nº4. Cine Imperial	El alegante expone que sin justificación alguna se pretende establecer unas cargas urbanísticas a la parcela al eliminar la protección a la que estaba sometida. Se solicita la parcela tenga consideración de suelo urbano consolidado aplicandosele la Ordenanza existente en edificios colindantes.	La parcela de la calle Clavel número 4 estaba calificada en Plan General adaptado a la LOUA como equipamiento socio cultural. Así mismo sobre la edificación construida en la parcela recaía una protección del Catálogo. Las "cargas urbanísticas" que menciona el alegante no están relacionadas con la desaparición de la protección arquitectónica a la edificación si no con el cambio de uso de equipamiento socio cultural a residencial otorgado a la parcela. La justificación reside en el incremento necesario de dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar la proporción con la mayor densidad o edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística. Se encuentra regulada en el Real Decreto Legislativo 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana así como en los artículos 36 de la LOUA y 45.2.B.c de la Ley 2/2012 de 30 de enero.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002459E	C/ Zahara 3	El alegante expone que sería más correcto unificar toda la manzana con dos plantas como tiene el resto de la barriada	La propuesta es compatible con el modelo de la Revisión del Plan para ese ámbito.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002460E	C/ San Pedro 126	El alegante es propietario de los terrenos incluidos en la unidad ARI- S7 que desea promover, en aras de hacer factible el desarrollo urbanístico solicita se realicen las siguientes ajustes en las determinaciones del Plan; Reajuste del ámbito y del trazado del vial de conexión entre C/ San Pedro y C/ Setenil, reajuste de los parámetros de Edificabilidad y densidad de viviendas, división de la unidad de Ejecución en dos sectores de desarrollo	Se estima la alegación, que trata los mismos aspectos, pero con pequeñas modificaciones, que la alegación con número de registro de entrada 2020001057E, y que está presentada por los mismos alegantes.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002419E	Zabal / Camino Torrenueva	Solicita que su parcela calificada por el plan como (AV) Asociación vecinal se califique como parcela independiente (PI) dada la antigüedad de la misma 150 años	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se desestima. Indicar que el cambio no está relacionado con la antigüedad de la parcelación ni con el acceso independiente a la parcela desde viario público, si no con el hecho de que no tenga establecida ninguna servidumbre de acceso a otras viviendas dentro de la misma finca registral.	Se propone su desestimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002463E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificacion de la parcela ARI Z.2 (UE-04) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002465E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificacion de la parcela ARI Z.2 (UE-15) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002466E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificacion de la parcela ARI Z.2 (UE-15) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002467E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificacion de la parcela ARI Z.4 (UE-05) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002469E	Zabal	El Alegante se muestra conforme con la clasificación de la parcela ARI Z.2 (UE-15) pero disconforme con el vial SG V03 ya que su trazado afecta a viviendas existentes y se considera muy ancho para las necesidades del ámbito.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuérón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002479E	Zabal/ Camino Torrenueva 206	El Alegante es propietario de una parcela con acceso a la calle Torrenueva y solicita sea considerada Parcela Independiente (PI) en lugar de AV (asociación Vecinal) Así mismo indica que es su momento realizaron un retranqueo y cesión de parcela para ejecutar el vial por lo que la ampliación del mismo debería hacerse en el frente contrario.	Indicar que tienen consideración de agrupación vecinal todas aquellas parcelas en las que la Finca registral tiene constituidas servidumbres de paso hacia otras parcelas privativas. En relación con el ancho del viario, indicar que la ampliación de los mismos se han realizado a eje del camino.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002498E	Puerto Alcaidesa	Solicita se subsane el error detectado en la leyenda de la documentación gráfica sobre la denominación del SG Portuario y solicitan la eliminación de la memoria de la frase que hace referencia a la Normativa de usos del Plan Especial del Puerto	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se corrige el error material detectado y se modifica la referencia a la Normativa de usos del Plan Especial del Puerto	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002504E	SURS-S1	Propietarios de una parcela situada en el SURS-A1 EQ cuyo aprovechamiento debiera materializarse en la manzana colindante. Solicitan se mantenga la superficie dotacional pero reorganizándola en la manzana de forma que puedan materializar su aprovechamiento en la misma.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y en aras a una mas equitativa redistribucion de las cargas y beneficios a que obliga la práctica urbanística se han redelimitado los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado excluyendo el ámbito del alegante del mismo y reclasificándolo como Suelo Urbano No Consolidado por reunir las características establecidas en el artículo 45.B de la LOUA para dichos suelos. El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector será el que finalmente zonifique la manzana.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002505E	Centro Comercial Carrefour	El nuevo Plan General asigna a la parcela donde se ubica el Centro Comercial Carrefour la Ordenanza O,15 que dejaría de facto fuera de ordenación la edificación existente y las construcciones y licencias obtenidas en base al Convenio suscrito y respetado por la entidad. Por ello solicitan se cree una ordenanza específica "comercial/gran superficie" que recoja los usos y actividades existentes y las determinaciones del Convenio.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la oportunidad de las mismas se establece una ordenanza específica para el uso comercial / gran superficie.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002506E	Centro Comercial Carrefour	El nuevo Plan General asigna a la parcela donde se ubica el Centro Comercial Carrefour la Ordenanza O,15 que dejaría de facto fuera de ordenación la edificación existente y las construcciones y licencias obtenidas en base al Convenio suscrito y respetado por la entidad. Por ello solicitan se cree una ordenanza específica "comercial/gran superficie" que recoja los usos y actividades existentes y las determinaciones del Convenio.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la oportunidad de las mismas se establece una ordenanza específica para el uso comercial / gran superficie.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002509E	ARI-S4	Solicitan se modifique el trazado del vial de nueva apertura en la unidad ARI S4 ya que la modificación de su trazado no se justifica técnicamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la oportunidad de las mismas se mantiene el trazado del viario que estaba previsto con anterioridad.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002510E	ARIPA ED-P-22	La unidad ARIPA ED-P-22 esta clasificada como Suelo Urbano No Consolidado con Uso Residencial Terciario y aprovechamiento medio 1,5m2/m2. El alegante considera que la Clasificación del Suelo debe ser como No Consolidado y que en cumplimiento del artículo 17 de la LOUA su edificabilidad no puede exceder 1,3m2/m2s en el caso de que se incrementen las reservas para dotaciones.	El Estudio de Detalle del EDCV-P22 fue aprobado definitivamente el 7 de junio de 2002, con las determinaciones de ordenación, aprovechamiento y edificabilidad que se recogen en el Documento de Aprobación Inicial, esto es una intensidad media de edificación de 1,5 m2/m2s. El nuevo Plan General asume el Planeamiento aprobado definitivamente ya que en aplicación de la Disposición Transitoria segunda de la LOUA sobre los Planes e instrumentos existentes "... <i>todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservaran su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de esta</i> ". Tal y como se indica en la Alegación los suelos tienen condición de urbanos no consolidados y como tal han sido recogidos.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002511E	Colores de planos	En los planos OE.=2.OO y OE.02.08 de la serie de ordenacion estructural se aprecia una zona de suelo que no coincide con ningun color en las claves. De tratarse de un error conceptual (un suelo no esta clasificado) supondria una causa de nulidad del plan segun el alegante. Si se trata de un error material se trataria según el Alegante de un supuesto de Anulabilidad de la Aprobacion del documento, por lo que solicita se corrija el error material y se vuelva a realizar una Aprobación Inicial.	La competencia para la corrección de los errores detectados en los instrumentos de planeamiento se rige por las normas generales que regulan el procedimiento administrativo. De acuerdo con el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 116.4 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, la competencia para la corrección del error corresponde al órgano que dicto el acto administrativo, en este caso el Pleno del Ayuntamiento de la Línea de la Concepción. La vía de la corrección de errores materiales, de hecho, o aritméticos, como ha señalado la Jurisprudencia del Tribunal Supremo de forma reiterada, al implicar una rectificación de una disposición sin acudir a las formalidades del procedimiento de revisión o modificación de la misma debe ceñirse a supuestos evidentes por sí mismos sin necesidad de recurrir a la interpretación de normas técnicas o jurídicas. Los requisitos que viene exigiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo para aplicar el mecanismo procedimental de la rectificación de errores materiales o de hecho implican que concurran las siguientes circunstancias: - Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos. - Que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo donde se advierte. - Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables. - Que no se proceda a la revisión de actos firmes y consentidos. - Que no produzca una alteración fundamental en el sentido del acto. - Que no genere la anulación o supresión del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto rectificado ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado sin que pueda la administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión. - Que se aplique con un hondo criterio restrictivo. El objeto de esta corrección de errores es el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de la Línea de la Concepción. Dado que tras la Aprobación Provisional del Documento, el mismo volverá a tener un periodo de información pública en el que este error material estará subsanado, en aplicación del artículo 67 la Ley 3279/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común resulta improcedente anular la Aprobación Inicial realizada.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002512E	Memoria	El alegante observa desajustes en la terminología en la Memoria del documento a la Ley 7/85 de bases de Regimen Local, a otras Normas de Regimen Local asi como alCodigo Tecnico de la Edificacion por lo que solicita que se corrija el Documento	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se corrigen la terminología mencionada.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002526E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002527E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002529E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002530E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002531E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002532E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante condiderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y aunque las tres donde se localiza la Alegacion totalizan 7.692 m2. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002533E	Zabal	La parcela objeto de la Alegacion se contempla en el Plan como suelo vacante coniderada nuevo ON. La parcela cuenta con una superficie de 6.718 m2 y seria de CP (Cesion Publica) para Equipamiento y Zona Verde y viario. La suma de todos los usos deja libre una superficie de 1,516 m2 pero el Plan no establece ninguna zona de la parcela destinada a Uso Edificable residencial SE.RE. Consideran que se trata injustamente a quienes han cumplido con la Legalidad para compensar y beneficiar a aquello que construyeron de forma ilegal, por lo que solicita se modifique esa situacion cargando las cesiones de manera mas justa.	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002591E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Suelo donde en la actualidad se ubica una estación de servicio que en el Nuevo Plan General es clasificado como SG-SURS-O2 Nueva Ciudad Deportiva. Alegan en contra de dicha clasificacion por los siguientes motivos; El vial SG-V8 deberia ser considerado Sistema Local al ser una via colectora o media. 2. Existe una discrepancia con el limite del municipio de San Roque considerado y en el Catastro y que en parte contienen el Nuevo Sistema General. 3. Morfologia poco aprovechable del suelo que queda entre el SGV y el poligono industrial de Campamento. 4. Inclusion de la Estacion de Servicio dentro de los suelos previstos para el SG por lo que deberia ser expropiada junto a estos lo que dificultaria y encareceria la obtencion del Sistema General. Solicitan que el frente a la Avenida de las Industrias queden como Suelo Urbano con ordenanza 15 lo que permitiria mantener las distintas empresas ubicadas en la zona y reubicar el equipamiento.	Los nuevos desarrollos residenciales y el incremento poblacional previstos en la corona periferica del casco urbano harán necesario mejorar la conexión viaria entre el este y el oeste del termino municipal, asi como con el litoral de Levante. Dicha conexión viaria tiene caracter estructurante en el territorio, razón por la cual esos viarios se han adscrito como Sistemas Generales vinculados al area de reparto 1 residencial. En relación con el limite del Termino municipal la delimitación de las líneas límite es tratada por el Decreto 157/2016, de 4 de octubre, por el que se regula el deslinde de los términos municipales de Andalucía y se establecen determinadas disposiciones relativas a la demarcación municipal y al Registro Andaluz de Entidades Locales. El Decreto 141/2006, de 18 de julio, ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en él se recoge la competencia técnica del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para peritar las discrepancias en los deslindes, concretamente el IECA ejerce la función de apoyo técnico y asistencia topográfica, en el Documento de aprobación provisional se ha recogido el deslinde efectuado por este organismo. Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Incial y en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito a la totalidad del area de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En relación con la zonificación prevista en el frente de la Carretera de las Industrial, y dados los usos existentes tanto en La Línea como en San Roque, se considera justificado el mantenimiento de esa primera pastilla con un uso terciario industrial, asi como el mantenimiento del uso Estación de Servicio en la rotonda actual. Para separar los futuros usos residenciales del uso productivo se ha modificado la calificación del Sistema General al de Espacios Libres.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
20200002608E	El Conchal	El alegante es propietario de una fnca catastral en el Plan Parcial el Conchal con uso vivienda unifamiliar. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente asi como su proyecto de reparcelacion. El nuevo Plan General propone la modificacion sustancial del PP aprobado trasladando equipamientos y dañando a propietarios con viviendas habituales en el mismo por lo que solicitan sea respetado el PP aprobado definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, asi como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de la los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de caracter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a traves de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002622E	Zabal	Los firmantes presentan las siguientes Alegaciones; solicitan que el Ayuntamiento asuma la gestion por Cooperacion de los sectores planteados en el Zabal, solicitan que los equipamiento precisos sean señalados y cuantificados y consideran que el aprovechamiento de 0,15 m2c/m2s es insuficiente solicitando 0,25 m2c y una densidad de 20 /25 viv /ha. En cuanto a las condiciones unitarias de las parcelas (edificabilidad y tamaño de parcela) relega la mayoría de las edificaciones a la situacion de fuera de Ordenación, se oponen asi mismo a la indivisibilidad de las parcelas. Solicitan que todas las parcelas tras el proceso urbanizador cuenten con todos los servicios incluido internet. En relacion con los aparcamientos de servidumbre de acceso al mar estan disconformes con que se adosen al viario SGV-03 y solicitan se localicen junto al camino de Sobrevela, el resto de aparcamiento deberia concentrarse junto a las zonas comerciales y de equipamiento. Rechazan el trazado del viario SGV-03 que no respeta las edificaciones preexistentes	1, En relación con el Sistema de Actuación, la LOUA en su artículo 108 establece que la elección del sistema de actuación deberá elegirse motivadamente atendiendo a las prioridades del proceso urbanizador y la capacidad de gestión de la Administración. Teniendo en cuenta las peculiaridades del Zabal se considerá procedente cambiar el Sistema a Cooperación estableciendo que se podrá modificar el Sistema de Actuación mediante convenio urbanístico con los propietarios que representen mas del 50% de la superficie de la unidad de ejecución. 2. Sobre la cuantificación y señalamiento de los equipamientos precisos, indicar que en cumplimiento de lo establecido en la LOUA y clarificado en la Instrucción 4/2019 sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, el Plan General no debe incorporar ninguna de las determinaciones que según la LOUA correspondan a la ordenación detallada si la misma se remite a la redacción de un instrumento de desarrollo posterior. Teniendo en cuenta la casuística del Zabal, sus dimensiones, numero de viviendas afectadas y la complejidad que entraña la ordenación pormenorizada del mismo, se considera que la mejor opción es subdivir el area en Sectores que se ordenen pormenorizadamente una vez se apruebe el Plan General. No obstante es voluntad de la coorporación agilizar al máximo la ejecución de las determinaciones del Plan General por lo que si con suficiente antelación a la aprobación definitiva del Plan General al menos el 50% de los propietarios de suelo en una Unidad de Ejecución facilitara las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector que figuran en el artículo 13.3 de la LOUA no habría inconveniente en incorporar el sector como ordenado, teniendo en cuenta que tal y como figura en el artículo 13.4 de la LOUA la aprobacion de los Planes Parciales de Ordenación podrá ser simultanea a la de los Planes Generales siempre que se tramite en procedimiento independiente. 3, en cuanto al incremento de aprovechamientos urbanisticos y densidad de viviendas, indicar que el nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptado para el ámbito. Las parcelaciones y edificaciones existentes, realizadas al margen de los procedimientos urbanísticos reglados, se corresponden con un modelo territorial de baja densidad. La ocupación ilegal del territorio que ya se ha realizado, impiden de facto el incremento de los coeficientes de aprovechamiento y numero de viviendas ya que no queda suelo vacante suficiente para formalizar las cesiones a que obliga la Ley de Suelo. 4, En cuanto a la indivisibilidad de las parcelas y la situación de fuera de ordenación de las existentes, indicar que la normativa recogera de forma expresa que las edificaciones existentes con anterioridad a 2016 no quedaran fuera de ordenación por razon de edificabilidad. Sin embargo como puede comprenderse dentro del suelo urbano consolidado (en cualquier suelo urbano consolidado) hay unas ordenanzas que establecen un tamaño minimo de parcela y máximo de edificabilidad en función de la misma. Esas condiciones, como no puede ser de otra manera, serán de aplicación a todas las edificaciones sobre las cuales no haya prescrito la obligación del restablecimiento de la realidad física alterada, tal y como obliga la Ley. Se reestudiará la dimensión mínima de parcela por debajo de la cual no se permitirá la subdivisión. 5; En lo referente a las infraestructuras y la condición de solar, indicar que es intención del Plan General incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe se asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la regularización" por lo que sería del todo improcedente que la administración local asumiera el coste del mismo. 6: En relación con la dotación de aparcamiento, tanto el reglamento de planeamiento como la LOUA establecen unas cesiones mínimas que no se cumplen	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
			asignando aparcamientos exclusivamente en las zonas señaladas en la Alegación por lo que resulta improcedente la estimación de la propuesta. 7: En relación con el viario SGV03, la sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico.	
2020002645E	Zabal	La parcela objeto de la Alegación se contempla en el Plan como suelo vacante coniderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie media de las parcelas 238 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesión que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002646E	Zabal	La parcela objeto de la Alegación se contempla en el Plan como suelo vacante coniderada nuevo ON. La realidad es que la finca matriz de 10.168 m2 se encuentra parcelada y siendo la superficie de esta parcela 521 m2 y estando la parcela ocupada por una vivienda. Solicitan que dicha parcela se considere PI ya que cuenta con acceso directo desde el vial.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas mencionadas contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesión que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002663E	Zabal	La parcela objeto de alegación queda muy afectada por los retranqueos y cesiones y el viario previsto pasa por la casa existente. Por ello solicitan trasladar ligeramente el viario, agrupar las construcciones como Agrupación familiar o vecinal y que el ensanche del Camino del Alamo se realice en la finca de enfrente vacía. Se propone una parcelación que incluye cesiones.	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la viabilidad de la propuesta, se modifica la ordenación recogiendo la parcela de cesión en la zona establecida en la alegación. Se modifican los viarios intentando afectar lo mínimo posible a la edificación principal existente. La sección viaria en el camino de Valdivia se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002661E	Entreplantas	La ordenanza 10 ha provocado un abuso en la utilización de las entreplantas que el Nuevo Plan empeora. Se propone para regularizarlo considerar la entreplanta como una planta mas de piso y añadir una nueva planta mas a la ordenanza manteniendo la altura de coronación de la edificación.	Las entreplantas ejecutadas en los edificios del centro histórico son en su mayoría obras al margen del Plan. Aumentar una planta más la altura de la edificación para dar cabida a las irregularidades que se han producido supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. El modelo del Plan General no contempla un modelo de ciudad que deba dotarse de más equipamientos y áreas libres para resolver un problema de disciplina urbanística.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002668E	Av España 58 60	El nuevo Plan General mantiene la ordenanza 10 (3 plantas) en la Avenida de España lo que parece injusto si se compara con la acera de enfrente (10 plantas) y resto de la Avenida de España (8 plantas). Se solicita una mayor altura de edificación en esta parcela.	Los edificios a los que el alegante hace referencia no son compatibles con el modelo de desarrollo del Plan. Aumentar el número de plantas supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. La altura de la edificación que se propone debe hacerse en función de la capacidad del viario para ventilar, iluminar y ordenar la trama urbana correctamente.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002671E	C/ San Pedro 13	El nuevo Plan General mantiene la ordenanza 10 (3 plantas) en la parcela objeto de alegación al seguir utilizando como parametro la profundidad edificable siendo el ancho de calle un factor que no es culpa de los propietarios. Se plantea cambiar la ordenanza prevista.	Los edificios a los que el alegante hace referencia no son compatibles con el modelo de desarrollo del Plan. Aumentar el número de plantas supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. La altura de la edificación que se propone debe hacerse en función de la capacidad del viario para ventilar, iluminar y ordenar la trama urbana correctamente.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002672E	Ciudad Deportiva y Ciudad aeroportuaria	En las parcelas de la Ciudad Deportiva y ciudad aeroportuaria, los usos deberían ser compatibles con todos los usos a excepción de determinados usos industriales. Los usos como terrenos no sectorizados no deberían ser incompatibles con el uso turístico (pag 18/26). Las parcelas no sectorizadas no deberían estar delimitadas en el plan. Se debería desarrollar la volumetría garantizando la normativa de seguridad de espacios públicos. Habría que eliminar la altura de 3m entre forjados existente. Los equipamientos civiles no deberían discriminar el uso o gestión público / privado. Se debería valorar la cuantía de m ² para usos comerciales. Se debería primar la implantación de sistemas energéticos de huella 0. Todos los usos deberían ser compatibles excepto residenciales o actividades nocivas.	En relación con los usos compatibles en la parcela de la Ciudad Deportiva hay que indicar que el acuerdo de cesión de dicha parcela por parte del Ministerio excluye de forma expresa los usos comerciales, admitiéndose exclusivamente los deportivos, recreativos, culturales y de ocio. En cuanto a los usos y las construcciones compatibles en los suelos urbanizables no sectorizado, se encuentran reguladas en el artículo 53 de la LOUA que establece "mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas". La discriminación entre la titularidad y gestión de los equipamientos es una información complementaria importante sobre los equipamientos. En cuanto a la implantación de sistemas energéticos con huella 0, el nuevo Plan General promueve que los nuevos desarrollos se realicen con criterios de sostenibilidad medioambiental.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002673E	Zabal / Camino de Estepona	Su finca tiene a todos los efectos consideración de urbana tienen suministro de agua y luz legal y esta inscrita en el registro. Tuvieron licencia de obras del Ayuntamiento.	La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 45 establece que integran la clase del suelo urbano "Los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal adscriba a esa clase de suelo. En el Plan General que se revisa el suelo en el que se encuentra su vivienda esta clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Al si cumplir el ambito los apartados a) y b) del mencionado articulo, el nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones y parcelaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002676E	El Conchal	El alegante es propietario de una finca catastral en el Plan Parcial el Conchal con uso vivienda unifamiliar. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente así como su proyecto de reparcelación. El nuevo Plan General propone la modificación sustancial del PP aprobado trasladando equipamientos y dañando a propietarios con viviendas habituales en el mismo por lo que solicitan sea respetado el PP aprobado definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002681E	El Conchal	El alegante es propietario de una finca catastral en el Plan Parcial el Conchal con uso vivienda unifamiliar. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente así como su proyecto de reparcelación. El nuevo Plan General propone la modificación sustancial del PP aprobado trasladando equipamientos y dañando a propietarios con viviendas habituales en el mismo por lo que solicitan sea respetado el PP aprobado definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002693E	El Conchal	El alegante es propietario de una finca catastral en el Plan Parcial el Conchal con uso vivienda unifamiliar. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente así como su proyecto de reparcelación. El nuevo Plan General propone la modificación sustancial del PP aprobado trasladando equipamientos y dañando a propietarios con viviendas habituales en el mismo por lo que solicitan sea respetado el PP aprobado definitivamente.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta que tanto el planeamiento de desarrollo como la reparcelación están aprobadas definitivamente, así como la existencia de viviendas habituales, se respetará el contenido sustancial de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente. Sin embargo, para armonizar la parcelación entre las distintas unidades de ejecución que conforman el Plan Parcial se tramitará una operación jurídica complementaria conforme a lo establecido en el art 113.3 del Reglamento de Gestión. Dicho acto administrativo perfeccionará el instrumento de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo, ni realizar variaciones de carácter sustancial en lo relativo al aprovechamiento urbanístico o reparto de beneficios y cargas, y se tramitará a través de un procedimiento administrativo ordinario con audiencia a los interesados.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002698E	Zabal	Propietarios de una finca 34Ha en el Zabal bajo. Las determinaciones del PGOU sobre el Zabal contravienen las determinaciones legales al faltar la documentacion propia de los instrumentos de desarrollo, calcular el aprovechamiento mediante una metodologia ajena a la LOUA, faltar la Memoria de Sostenibilidad economica, la arbitrariedad en la delimitacion del SUNC, al asumir la caotica trama existente y que penaliza a aquellos que han cumplido la legalidad vigente.	Al tratar la alegación variados temas, los mismos se contestan punto por punto. 1. El PGOU, mediante el documento "inventario de asentamientos urbanísticos" no pretendía la ordenación del suelo del Zabal, exclusivamente reconocía la situación "de facto" de gran parte del mismo como Suelo Urbano No Consolidado, delimitando Areas de Reforma Interior y estableciendo las reglas y criterios que regirán el proceso de "regularización" del mismo. Concretamente en el artículo 29 de la Normativa que acompaña al inventario establece " Planeamiento de Desarrollo de las Areas de Reforma Interior; Las Areas de Reforma Interior, se desarrollaran por Planes Especiales en las partes no resueltas por este Anexo del Plan General". Es decir se planteaba la redaccion de Planes Especiales, que contendrán toda la documentación propia de los instrumentos de desarrollo, completando lo establecido a priori por el PGOU. En cuanto al calculo del aprovechamiento medio, el Zabal se constituía como una única area de reparto. Teniendo en cuenta las aleggaciones presentadas se ha realizado la ordenación pormenorizada del ámbito en el nuevo documento. Estableciendo en los suelos vacantes edificabilidades y densidades que permitan obtener las cesiones a que obliga la Ley del Suelo por la técnica de transferencia de aprovechamientos. En el documento de Aprobación Provisional cada Area de Reforma Interior constituye su propia area de reparto sin transferencias de aprovechamientos entre agrupaciones de edificaciones irregulares y suelos vacantes . En cuanto a los criterios utilizados para delimitar el area SUNC, los mismos se encuentran detallados en el apartado de metodologia empleada y se ciñen a lo estipulado por la LOUA; "estar consolidados en al menos 2/3 de su superficie, carecer de urbanización consolidada, no comprender la misma servicios, infraestructuras y las dotaciones publicas precisas. En cuanto a las posibilidades de modificación de la caótica trama existente, el nuevo Plan General al amparo del Decreto 3/2019 intenta en la medida de lo posible proponer una solución viable a una problemática que mas allá del caos urbanístico supone la existencia de graves riesgos sanitarios para los residentes (se trata de la vivienda habitual de una población importante) y poner fin a la economía sumergida que generan las parcelaciones ilegales del ámbito. Para ello subdivide el territorio afectado mediante viarios estructurantes y habilita la posibilidad de mediante Unidades de Ejecución en Areas de Reforma Interior acometer las infraestructuras y efectuar las cesiones a que obliga la Ley del Suelo. A la vista de las Alegaciones presentadas, la aprobación Provisional contiene la ordenación detallada del ámbito, sin que la misma se remita a planeamiento de desarrollo posterior.	Se propone estimar por los motivos expuestos
2020002715E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Solicitan se redelimita y amplie el ámbito teniendo en cuenta las consideracones que exponen en la Alegación para garantizar la adquisicion del SG adscrito, asi mismo se tenga en cuenta en la ordenanza futura la problemática existente al construir aparcamientos bajo rasante con el nivel freático del municipio.	En relación con la ampliación del Sector para garantizar su viabilidad se realizan las siguientes observaciones. Los suelos colindantes con la Carretera de Malaga incluidos inicialmente en el Sector estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento modificó el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística, por lo que se excluyen del sector. Teniendo en cuenta que en la zona en la que se localizan una agrupacion de edificaciones irregulares, la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarian enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas, que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General, dicho ambito junto con los terrenos adyacentes que permitirian la efectiva ejecución de las cesiones a las que obliga la LOUA se excluyen del sector.Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Incial y en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito al area de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En ese sentido, tras estudiar los costes de obtención de suelo y ejecución en su caso de los Sistemas Generales adscritos, asi como las cesiones a que obliga la legislación urbanística, se ha optado por incrementar los aprovechamientos de los Sectores con uso global residencial para garantizar la efectiva ejecución de los mismos. Asi mismo, y con el objeto de garantizar una densidad poblacional que justifique la implantación de servicios y teniendo en cuenta que los sectores calificados como residenciales suponen el crecimiento a futuro de una ciudad historicamente con una muy baja densidad de viviendas, el Plan ha optado por establecer densidades altas o muy altas en los nuevos desarrollos residenciales, de forma que una vez descontado el techo residencial resultante de la vivienda protegida cuyo tamaño máximo esta prefijado normativamente, se pueda agotar la edificabilidad residencial en modelos habitacionales acordes a las necesidades del municipio detectadas en su Plan de Vivienda. Siendo en cualquier caso, tal y como queda aclarado en la Instrucción 5/19 relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en planeamiento urbanístico, esta determinación un máximo que permite al planeamiento de desarrollo decidir finalmente cual es el numero de viviendas adecuado al desarrollo propuesto y al mercado inmobiliario demandante. En cuanto a la ordenanza de aplicación, numero de plantas a construir, aparcamiento bajo rasante.. etc son todas ellas determinaciones que jurídicamente corresponden al planeamiento de desarrollo y no deben recogerse en el Plan General al ser un suelo sectorizado no ordenado.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002726E	ARI-S3	En el PGOU vigente la manzana de las calles Pedreras y Sagunto figura como SG Sanitario, en el documento de Adaptacion a la LOUA dicho SG no figura grafiado. El nuevo Plan General lo clasifica como ARI-S3. La Alegacion solicita se aplique lo establecido en la regla 2 del Artículo 36,2 de la LOUA para los suelos desafectados como equipamiento.	Tras analizar la alegación presentada y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se modifican las determinaciones sobre la parcela en cuestión.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002731E	Sector 14D.02,02 Alcaidesa Cortijo	La finca se encuentra situada en el Sector de Suelo Urbanizable 14D.02.02 Alcaidesa Cortijo cuyas obras de urbanización se recepcionaron el 23 de mayo de 2019 por lo que adquirió la condicion de Suelo Urbano Consolidado que debe ser respetada en el Nuevo Plan dado el caracter reglado del Suelo Urbano	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se modifica la clasificación de la finca.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002745E	Av España 44	Se presenta la Alegacion para que el Nuevo Plan General recoja convenientemente el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en la parcela al amparo de la Modificacion del PGOU aprobada el 26 de abril de 1995	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se reflejara el planeamiento definitivamente aprobado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002765E	C/ Guadiaro 78	El plan que se revisa contemplaba la apertura de un vial peatonal sobre la parcela que nunca se ejecuto. El nuevo Plan sigue manteniendo ese vial pese a incluir una entrada por la calle Blanca de los Rios que convierten en innecesario dicho viario por lo que se solicita se elimine.	Efectivamente, la finca no pertenece al Plan Parcial aprobado, si bien en el PGOU-89 aparece como viario público. Por ello, la Revisión del Plan propondrá una actuación asistemática para obtener dicha finca y así poder dar continuidad al viario recogido en el Plan Parcial con el que linda.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002767E	C/ Pinzones 8 12 14	Solicita se incremente el numero de plantas en la manzana de referencia para adaptarlas al numero de plantas de calles colindantes.	Los edificios a los que el alegante hace referencia no son compatibles con el modelo de desarrollo del Plan. Aumentar el número de plantas supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. La altura de la edificación que se propone debe hacerse en función de la capacidad del viario para ventilar, iluminar y ordenar la trama urbana correctamente.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002973E	Castastrales 11022A00200132 0000JA 1022A002001310 000JW, 11022A00200134 0000JY	<p>Expone una serie de Normativa forestal, urbanística y de Ordenación del Territorio que en opinion del Alegante excluyen la consideracion de monte de los terrenos de la Finca San Antonio por lo que debería admitirse a tramite la Evaluación ambiental estrategica solicitada para la clasificacion de dichos terrenos.</p> <p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificandolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcáidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p> <p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega. En cualquier caso, no corresponde al municipio la admisión a tramite de una Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las "Directrices" son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOUs deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Publico de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del "Territorio Turístico Mediterráneo" se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenacion del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de caracter natural su desarrollo sería siempre como actuaciones de Interes publico en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per se" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>Referencias al Informe de Sostenibilidad del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía aprobado por Decreto de 26 de mayo de 2015.</p> <p>Incoherencia de las determinaciones del PGOU con lo establecido en el POT Campo de Gibraltar, tales como la localización de los posibles usos turísticos alejados del litoral y en conexión con los desarrollos existentes en Alcaidesa y Santa Margarita, lo que eliminaría la conectividad ecológica entre el interior y el litoral, sin evitar los riesgos de conurbación. Así mismo se considera que la superficie total de suelo a afectar haría inviable la obtención del Parque de Levante previsto.</p> <p>Se adjunta una propuesta que según el alegante cumpliría las determinaciones del PTCG y del Plan del Corredor del Litoral.</p>	<p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no está facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>En lo referente al Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía aprobado por Decreto de 26 de mayo de 2015, no se valoran los comentarios realizados en la Alegación al estar dicho Plan anulado por sentencia firme del Tribunal de Superior de Justicia de la Junta de Andalucía y no ser de aplicación.</p> <p>El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que al tratarse de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuación de Interés público en suelo no urbanizable, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. La delimitación de los suelos susceptibles de desarrollarse no es discrecional ni caprichosa, obedece a los siguientes criterios; 1 No localizarse en las áreas incendiadas remitidas en el informe emitido por el COP de fecha 16/08/2017 durante la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU. 2, su menor calidad ambiental. 3 su continuidad urbana y acceso viario. El Plan General delimita como suelos con vocación turística (en cumplimiento de lo establecido por la directriz del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, exclusivamente aquellos suelos que no han sufrido incendios forestales en los últimos 30 años, como se puede apreciar en el plano de clasificación del suelo del PGOU propuesto en su fase de Aprobación Provisional (AIP1) y en el plano de afecciones por incendios del EsAE. Estos suelos, ubicados al noroeste, colindantes a la carretera A-383, están además en zonas de mayor accesibilidad, menor calidad ambiental y menor relieve que el resto de los suelos forestales entre la franja litoral y la carretera del Higuera que si se protegen y su localización es coherente con los criterios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (art 63) como ha reconocido el Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería competente en la tramitación del PGOU.</p> <p>En lo referente a la propuesta presentada no se valora el detalle de la misma al no haber levantado la Comunidad Autónoma la prohibición sobre el cambio de uso/ clasificación en los suelos sobre la que se sustenta, que sería imprescindible con carácter previo para una actuación de esas características.</p>	
2020002768E	Av. Menendez Pelayo 1	El PGOU aprobado inicialmente califica el suelo de uso industrial ordenanzas 15b solicita el cambio de calificación a uso residencial Ordenanza 10	El modelo de ciudad propuesto por la Revisión del Plan contempla un gran equipamiento comercial con el apoyo de la pastilla edificatoria a la que se alude. Cambiar el uso del suelo referido implicaría un aumento de aprovechamiento residencial y una disminución del uso comercial que no se justifican.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002777E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Suelo donde en la actualidad se ubica una estación de servicio que en el Nuevo Plan General es clasificado como SG-SURS-O2 Nueva Ciudad Deportiva. Alegan en contra de dicha clasificación por los siguientes motivos; El vial SG-V8 debería ser considerado Sistema Local al ser una vía colectora o media. 2. Existe una discrepancia con el límite del municipio de San Roque considerado y en el Catastro y que en parte contienen el Nuevo Sistema General. 3. Morfología poco aprovechable del suelo que queda entre el SGV y el polígono industrial de Campamento. 4. Inclusión de la Estación de Servicio dentro de los suelos previstos para el SG por lo que debería ser expropiada junto a estos lo que dificultaría y encarecería la obtención del Sistema General. Solicitan que el frente a la Avenida de las Industrias queden como Suelo Urbano con ordenanza 15 lo que permitiría mantener las distintas empresas ubicadas en la zona y reubicar el equipamiento.	Los nuevos desarrollos residenciales y el incremento poblacional previstos en la corona periférica del casco urbano harán necesario mejorar la conexión viaria entre el este y el oeste del término municipal, así como con el litoral de Levante. Dicha conexión viaria tiene carácter estructurante en el territorio, razón por la cual esos viarios se han adscrito como Sistemas Generales vinculados al área de reparto 1 residencial. En relación con el límite del Término municipal la delimitación de las líneas límite es tratada por el Decreto 157/2016, de 4 de octubre, por el que se regula el deslinde de los términos municipales de Andalucía y se establecen determinadas disposiciones relativas a la demarcación municipal y al Registro Andaluz de Entidades Locales. El Decreto 141/2006, de 18 de julio, ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en él se recoge la competencia técnica del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para peritar las discrepancias en los deslindes, concretamente el IECA ejerce la función de apoyo técnico y asistencia topográfica, en el Documento de aprobación provisional se ha recogido el deslinde efectuado por este organismo. Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito a la totalidad del área de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En relación con la zonificación prevista en el frente de la Carretera de las Industrias, y dados los usos existentes tanto en La Línea como en San Roque, se considera justificado el mantenimiento de esa primera pastilla con un uso terciario industrial, así como el mantenimiento del uso Estación de Servicio en la rotonda actual. Para separar los futuros usos residenciales del uso productivo se ha modificado la calificación del Sistema General al de Espacios Libres.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002780E, 2020002783E, 2020002786E, 2020002787E	Gibraltar Playa y Torrenueva Norte	Finca que mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable en la que se solicita se cambie su clasificación a Suelo Urbanizable Sectorizado de vocación turística al amparo de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y de los convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento en los años 2004 y 2012. Achacan los efectos del incendio a negligencia de la administración municipal por lo que entienden cabrían acciones indemnizatorias. Alegan así mismo en contra de la figura del Plan Especial para ordenar la restauración y desarrollo del Parque de Levante planteado. Consideran que la finca no tiene valores ambientales intrínsecos que justifiquen el mantenimiento de su clasificación como Suelo No Urbanizable y acusa al Ayuntamiento de cambiar caprichosamente el planeamiento de forma lesiva para los intereses de los propietarios del suelo sin haberse producido un cambio en las circunstancias. Por todo ello solicitan se mantenga la "clasificación" anticipada por el Plan de Ordenación territorial y se dé cumplimiento a los Convenios suscritos.	En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos y hechos contrastados, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General y la valoración de dichos antecedentes en la memoria del nuevo Plan General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificandolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcaidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p> <p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p> <p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per sé" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica, como ha venido señalando de forma reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, la sentencia nº 1031/2018 del Tribunal Supremo de 18.06.18, Sección Quinta, recurso nº 923/2017 Numroj 2527:2018".</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p>	<p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida. Dichos antecedentes se mencionan en la Memoria de Información del nuevo Plan General así como en el documento de Prediagnóstico.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las "Directrices" son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOU's deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Público de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del "Territorio Turístico Mediterráneo" se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenación del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuaciones de Interés público en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p> <p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no está facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En relación con la excepcionalidad por concurrencia de supuestos de excepción, la interpretación realizada en la alegación es errónea, la concurrencia que menciona el texto legal es de "razones imperiosas de interés público de primer orden" huelga aclarar que es evidente que no estamos en ese supuesto. En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p>	



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>La administración no puede alegar sus propios errores (falta de Plan de Autoprotección), para incumplir sus compromisos contraídos (en referencia a los Convenios suscritos) (proplan turbitidinem allegans non auditur), y posible responsabilidad del Ayuntamiento en las consecuencias del incendio.</p> <p>Clasificación en fraude de ley con ruptura del principio de equidistribución. Vulneración del artículo 14.5 de la LOUA.</p>	<p>Según se desprende del Informe realizado por la Brigada de Investigación de Incendios forestales, el incendio no se pudo atajar a tiempo por no funcionar las bocas de incendios. La Urbanización donde se inició el incendio es una "entidad urbanística de conservación" con todas las competencias que le atribuye el artículo 153 de la LOUA, el deber de conservación de las obras de urbanización no corresponde al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción. Así mismo se desprende del Informe, aunque por supuesto el alegante no lo menciona por no ser de su interés en esta alegación "únicamente consta la finca "Aguilera" como finca con Plan de Incendios vigente. En cualquier caso, el art. 50 de la Ley de Montes no realiza ningún tipo de matiz en relación a la causa del incendio, centrándose exclusivamente en los efectos en relación con el cambio de uso del suelo.</p> <p>El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que al tratarse de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuación de Interés público en suelo no urbanizable, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. Se elimina la referencia a la tramitación de un Plan Especial por encontrarla ajustada a derecho.</p>	
2020002798E	Zabal bajo	Solicitan ser excluidos del proceso de regularización del Zabal y ser incluidos en el Nuevo sector de la Campana y en el caso en que esto no fuera posible constituir una única unidad de Ejecución que permitiera el desarrollo de los suelos sin que en la Junta de Compensación hubiera numerosos propietarios particulares que complicaría la gestión.	Tras analizar pormenorizadamente la alegación y comprobar que efectivamente la inclusión de este suelo vacante en la misma unidad de ejecución que otros muchos propietarios con edificaciones irregulares dificultaría enormemente el desarrollo de unos suelos que por su posición territorial resultan de una gran relevancia se acepta la alegación de cambio de clasificación de dichos suelos a urbanizables sectorizados residenciales. En relación con la solicitud de incluir los suelos en el sector "La Campana" se desestima por los siguientes motivos; la posición territorial de la Campana y de las parcelas del Alegante es significativamente diferente, máxime si valoramos el hecho de que en el documento de Adaptación a la LOUA los suelos objeto de la Alegación eran Suelos No Urbanizables y los de la Campana Urbanizables Ordenados. Tampoco la superficie de las parcelas objeto de la Alegación están dentro de la media de los sectores urbanizables, por lo que resultaría incongruente delimitar un sector exclusivamente para ellas. Por todo ello se incorporan al sector de suelo urbanizable sectorizado "Zabal bajo" con el que comparte características territoriales y de planeamiento en el Documento de Adaptación a la LOUA.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002801E	SURS-N2 "Eje Norte"	Suelos clasificados en la Adaptación como SUNC que han pasado a ser clasificados como Sistema General adscrito a un Suelo Urbanizable Sectorizado. Solicitan mantener la clasificación de SUNC al no haber cambiado su situación física objetiva y se establezca el sistema de cooperación para la efectiva gestión de los mismos	En efecto, los suelos mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el límite del sector urbanizable sectorizado adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002805E	SURS-N2 "Eje Norte"	Suelos clasificados en la Adaptación como SUNC que han pasado a ser clasificados como Sistema General adscrito a un Suelo Urbanizable Sectorizado. Solicitan mantener la clasificación de SUNC al no haber cambiado su situación física objetiva y se establezca el sistema de cooperación para la efectiva gestión de los mismos	En efecto, los suelos mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el límite del sector urbanizable sectorizado adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002809E	Zabal	Suelos sobre los que existe un convenio para la cesión anticipada del nuevo viario de acceso al municipio. Solicitan renunciar a los beneficios y cargas del suelo Urbanizable haciendo efectiva de forma gratuita la cesión del vial e incorporarse al proceso de regularización del Zabal como PI con dos parcelas	Tras analizar la alegación presentada, se concluye que los terrenos objeto de la misma se encuentran situados en una franja perimetral al cauce del arroyo, y en el límite de la rotonda con el nuevo acceso viario al municipio, por lo que no cabría posibilidad de regularizar en el mismo dos viviendas unifamiliares.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002829E	SURS- S2 Ronda	Solicitan que el Sector se clasifique como Suelo Urbanizable Ordenado con las determinaciones pactadas en el convenio urbanístico de planeamiento suscrito con el Ayuntamiento.	La LOUA en el artículo 30.2 establece de forma precisa las reglas que regirán los convenios urbanísticos de planeamiento indicando que <i>"solo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades."</i> En ese mismo sentido la STS de 29 de febrero de 2000 EDJ 2000/8339 establece <i>"frente a las determinaciones del Plan General no es viable la pretensión de oponer lo acordado en un convenio urbanístico y (...) el Plan goza de naturaleza de norma y no es susceptible de disposición por acuerdo contractual o de voluntades"</i> . Resulta evidente que la ordenación estructural de un municipio no puede quedar condicionada ni supeditarse a un acuerdo de voluntades suscrito en el año 1996 para ordenar un ámbito concreto. Es decir, las pretensiones de la Alegación de que el Plan General establezca un área de reparto coincidente con el sector y sus Sistemas Generales incluidos, con un determinado uso global, aprovechamiento y densidad, podía tener sentido cuando, tal y como se reconoce en la Alegación, dichas determinaciones se enmarcaban en la voluntad del municipio de desarrollar un ámbito concreto mediante una modificación/ innovación del planeamiento general. Treinta y seis años después, en el marco de la redacción de un nuevo Plan General, dicho acuerdo debe supeditarse a la coherencia de su incardinación en la ordenación estructural propuesta para la totalidad del municipio. En relación con las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector, tales como el número de viviendas, el porcentaje de uso terciario... etc. El Plan General, en concordancia con lo establecido en la Instrucción 4/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no incorpora en el planeamiento general de determinaciones que según la LOUA corresponden a la ordenación detallada a excepción de los objetivos, criterios y directrices para la misma. En cuanto a la posibilidad de incorporar el Sector como Ordenado en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General, es voluntad de la corporación fomentar la ejecución de las determinaciones del Plan, por lo que si con suficiente antelación a la aprobación definitiva del Plan General el promotor facilitara las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector que figuran en el artículo 13.3 de la LOUA no habría inconveniente en incorporar el sector como ordenado, indicando que tal y como figura en el artículo 13.4 de la LOUA la aprobación de los Planes Parciales de Ordenación podrá ser simultánea a la de los Planes Generales siempre que se tramite en procedimiento independiente.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002850E	Entreplantas	Solicita modificar el artículo 68 de la Normativa y se eliminen el 29d y 93d para haccer desaparecer el concepto de entreplanta	Las entreplantas ejecutadas en los edificios del centro histórico son en su mayoría obras al margen del Plan. Aumentar una planta más la altura de la edificación para dar cabida a las irregularidades que se han producido supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. El modelo del Plan General no contempla un modelo de ciudad que deba dotarse de más equipamientos y áreas libres para resolver un problema de disciplina urbanística.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002852E	C/ Italia 68	Parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado en el Documento de Adaptacion a la LOUA que el la Revision se clasifica como SUNC (ARIPA) para la obtencion de un viario que en opinion del Alegante parece innecesario. Solicita ser un APA con ordenanza 11	Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-17) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 12/02/95 BOP: 4/4/95), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002853E	Aparcamiento	Solicita se elimine del artículo 92,2 el apartado Aparcamiento en planta sotano, baja y edificios exclusivos de la Zona de Homogeneizacion urbana, estableciendo el uso aparcamiento sin limitacines de ningún tipo	Tras analizar el contenido de la alegación se considera compatible con el modelo de desarrollo del Plan por lo que se propone su estimación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002857E	C/ Matadero 11	Solicita se reconozca el Convenio Firmado con el Ayto de la Linea el 7 septiembre de 2003, recogiendo la posibilidad de edificar en la manzana 8 plantas.	La LOUA en el artículo 30.2 establece de forma precisa las reglas que regirán los convenios urbanísticos de planeamiento indicando que "solo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenacion, y en ningún caso vincularan a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades." En ese mismo sentido la STS de 29 de febrero de 2000 EDJ 2000/8339 establece "frente a las determinaciones del Plan General no es viable la pretensión de oponer lo acordado en un convenio urbanístico y (...) el Plan goza de naturaleza de norma y no es susceptible de disposición por acuerdo contractual o de voluntades". En relación con el aumento en 2 plantas sobre las permitidas por el Plan General vigente supondrían implícitamente la delimitación de una Actuación de Dotación en la parcela afectada, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.b del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación. Dicha actuación de dotación tendría grandes dificultades para efectuar las cesiones dadas las dimensiones de la parcela que no comprende siquiera una manzana completa. Así mismo, al tener el edificio construido medianero una altura de seis plantas, no se considera justificado producir un escalonamiento con un testero visto en dicha calle.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002868E	Documento	Solicita se modifiquen los indices del documento sistematizando su estructura y siguiendo una logica correlacion de articulos.	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Incial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se modifica en el documento de Aprobación Provisional.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002864E	Zabal	Se muestra disconforme con el trazado del viario en el Camino de Torrenueva y con las cesiones planteadas en la finca, proponiendo un tratamiento alternativo al mismo.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre el casco urbano, la costa de levante y Santa Margarita. En su desarrollo a traves del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al minimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002871E	ARI O3	Solicitan el cambio del Uso Global de la Unidad sustituyendolo por uso global terciario (gran superficie comercial minorista) compatible con residencial y dotacional deportivo privado manteniendo edificabilidad y altura maxima indicada en la ficha	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Incial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se modifica en el documento de Aprobación Provisional.	Se propone su estimacion por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002873E	ARI O4	Solicitan el cambio del Uso Global de la Unidad sustituyendolo por uso global terciario (gran superficie comercial minorista) compatible con residencial y dotacional deportivo privado manteniendo edificabilidad y altura maxima indicada en la ficha	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Incial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se modifica en el documento de Aprobación Provisional.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002875E	Aparcamiento	En aras de evitar la perdida de actividad comercial en el centro urbano por falta de aparcamiento solicita que el Plan General modifique en su Normativa aquellas determinaciones que dificultan la creacion de nuevas plazas de aparcamiento	Tras analizar la alegacion presentada al documento de Aprobación Incial y teniendo en cuenta la procedencia de la misma se modifica en el documento de Aprobación Provisional.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002876E	ARI.1 (UE01)	Dada la excesiva atomización de la propiedad del sector solicitan la subdivision del sector en dos unidades que garanticen su ejecucion manteniendo el resto de determinaciones y objetivos que establece el plan	La división en Unidades de Ejecución es una determinación pormenorizada que no tiene porque estar determinada en el Planeamiento General. Cuando no se contenga en el planeamiento, la delimitación de las unidades se podra realizar por el municipio a instancia de parte conforme a lo establecido en el articulo 106 de la LOUA.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002877E	C/ Sol 80	El solar de la calle Sol 80 esta rodeado de edificaciones que tienen 4 plantas de altura, por lo que se considera que para homogeneizar la altura de cornisa deberia otorgarsele a esta parcela la misma altura.	Los edificios a los que el alegante hace referencia no son compatibles con el modelo de desarrollo del Plan. Aumentar el número de plantas supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. La altura de la edificación que se propone debe hacerse en función de la capacidad del viario para ventilar, iluminar y ordenar la trama urbana correctamente.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020002897E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Solicita la reducción del ámbito de actuación o la posibilidad de dividirlo en Unidades de Ejecución para facilitar su ejecución. Que el Plan General no introduzca determinaciones de la ordenación detallada en cumplimiento de la Instrucción 4/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio.	Tras analizar las alegaciones realizadas en este ámbito se ha reducido considerablemente su dimensión, En cuanto a la delimitación de unidades de ejecución comprensivas de las propiedades mencionadas, conforme al articulo 105 de la LOUA una vez aprobado el Plan General, se podrán delimitar Unidades de Ejecución siempre que quede garantizada su idoneidad técnica y no comprometan la viabilidad del resto del sector. En lo relativo a la ordenación pormenorizada, el Plan General solo establece aquellos viarios estructurantes del territorio, así como los criterios para el diseño de la irdenación detallada, en cumplimiento de la Instrucción mencionada por la Alegación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002901E	AD-S3	Suelos propiedad del alegante clasificados en el Plan en vigor como Urbanos ordenanza 15b, que el nuevo plan cambia de clasificacion y calificacion a residencial aumentando la edificabilidad. Solicitan se mantengan las determinaciones del Plan en vigor	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se mantendrá la clasificación y calificación existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002904E	Usos	Solicitan que el Plan General reserve suelos donde puedan localizarse instalaciones para el albergue y refugio de animales abandonados que reuna los requisitos que detalla el art 20.3 Ley 11/2003 de Proteccion de Animales de la Comunidad Andaluza	Se estima y se recoge el uso en la normativa de suelo industrial, en determinados ámbitos	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002932E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su articulo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos" , así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el articulo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el articulo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002936E	UU 14 C-03	La delimitación de la unidad UU14 - C03 no se ajusta a la existente en el Plan Parcial aprobado por lo que se solicita se rectifique la misma	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se corregirá la delimitación de la unidad.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020002937E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situación conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde están enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4. Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parámetro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002939E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situación conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde están enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4. Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parámetro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002940E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situación conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde están enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4. Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parámetro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002941E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situación conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde están enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4. Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parámetro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002942E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situación conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde están enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4. Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parámetro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002943E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002944E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002945E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002946E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002947E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002948E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002949E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002950E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002951E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002952E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002953E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002954E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002955E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002956E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002957E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002958E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002959E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002960E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002961E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002962E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002963E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002964E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002965E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002966E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002967E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020002968E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002969E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002970E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002971E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002972E	Charcones	Solicitan que el Plan delimite la comunidad de 45 viviendas allí asentadas para poder regularizar su situacion conforme al Decreto Ley 3/2019. Y que grafie el viario de 16,50 m que conecte Santa Margarita con Torrenueva	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidraulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarian la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumplen con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable. En relación con el viario que conecta Torrenueva con Santa Margarita, se considera pertinente la propuesta.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020002981E	Zabal /Camino de los Cortitos a la Campana	Se alega que en dicha zona el viario no se ha ampliado por igual desde el eje del camino perjudicando a la parcela del alegante	Tras analizar la alegación presentada se revisará la ampliación del vial para que la misma se efectue a eje del viario existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003019E	C/ Manuel de Falla 16	Solicitan se elimine la prevision de apertura del nuevo vial que ya contemplaba el Plan que se revisa, ya que a 35 metros hay otro viario y este nuevo parece innecesario.	Se estima por ser coherente con el modelo de transversalidad de la Revisión del Plan	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003051E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Finca incluida en el Sector SURS 02 como suelo Urbanizable Sectorizado. Solicitan se subdivida el Sector en otros dos o tres para posibilitar su efectivo desarrollo dado el alto numero de propietarios incluidos.	En relación con la división del Sector en ámbitos mas pequeños se realizan las siguientes observaciones. Los suelos colindantes con la Carretera de Malaga incluidos inicialmente en el Sector estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento modificó el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística, por lo que se excluyen del sector. Teniendo en cuenta que en la zona en la que se localizan un agrupacion de edificaciones irregulares, la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarian enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General, dicho ambito junto con los terrenos adyacentes que permitirían la efectiva ejecución de las cesiones a las que obliga la LOUA se excluyen del sector. En lo que respecta a ese apartado de la Alegación el sector disminuye su superficie de 22,7 Ha a 13,6 Ha. Una vez disminuidos notablemente el numero de propietarios incluidos en el ámbito resulta justificado modificar el Sistema de Gestion a Compensación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003069E	Zabal	La parcela del Alegante esta calificada como Parcela Individual cuando se trata de una Agrupacion vecinal, solicita el cambio de ordenanza.	Tras analizar la alegacion presentada, asi como la documentacion cartografica de la que se dispone, es necesario desestimar la alegación, ya que no es posible subdividir la parcela existente en cuatro unidades mas pequeñas. Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley, e impiden que las parcelas lucrativas privadas totalicen la finca matriz, ya que de la misma deben ser descontadas las parcelas de cesion que será de titularidad municipal. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003088E	Zabal	La parcela del Alegante esta calificada como Agrupación Vecinal solicita se modifique a Parcela Individual ya que linda con vial y esta registrada desde 1930	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitacion de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripcíon registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003091E	Zabal	Solicita que la parcelacion prevista en el Plan General respete la parcelacion que es su momento se hizo de la finca Matriz para no afectar al cerramiento de su parcela	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En relación con los parametros y edificabilidades propuestas se reestudiaran los mismos.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003093E	Zabal	Propietario de dos parcelas 50.000 m2 sobre las que se ha realizado una parcelacion que contemplaba parcela de zonas verdes y dos viarios de 6 metros. Solicita que el Plan respete esa parcelacion, que contemplaba 64 viviendas. Asi mismo se muestra disconforme con los parametros de numero maximo de viviendas y retranqueos a linderos. Asi mismo solicita que se permitan viviendas adosadas y pareadas.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En relación con los parametros y edificabilidades propuestas se reestudiaran los mismos.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003128E	C/ Clavel nº4. Cine Imperial	La Alegacion muestra su disconformidad con la aceptación de la Alegación al Catalogo que cambia la catalogación de la sala de Cine Imperial, solicitando que vuelva a ser protegida.	Es importante puntualizar que la primera crujía de la edificación (las viviendas) sigue manteniendo la protección por ser un claro exponente del movimiento racionalista en el municipio Linense. Sin embargo teniendo en cuenta el informe técnico presentado en el periodo de Alegaciones y las fotografías que se adjuntaron al mismo, se constató que el estado de conservación, en la zona de la sala de cine, presentaba distintas patologías asociadas a la pérdida de estanqueidad de fachadas y cubiertas. Esta entrada de agua en la sala de cine ha provocado que cualquier elemento decorativo que pudiera existir en la misma, tales como molduras de falsos techos, butacas, palcos... estén en un lamentable estado incompatible con su recuperación. También debe tenerse en cuenta la desaparición de la demanda de salas cinematográficas o de espectáculos que hace inviable económicamente la rehabilitación del edificio para el uso para el que fue diseñado. Así mismo, hay que tener en cuenta la posición estratégica del edificio de la sala de cine en la trama de la ciudad, y su potencial como elemento dinamizador de la escena urbana. Por todas estas razones se encontró justificado eliminar la protección de la sala, circunstancia avalada por el hecho de que la misma nunca estuvo protegida en el Catalogo anterior.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003130E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Solicitan se subdivida el Sector en otros dos o tres para posibilitar su efectivo desarrollo dado el alto numero de propietarios incluidos.	En relación con la división del Sector en ámbitos mas pequeños se realizan las siguientes observaciones. Los suelos colindantes con la Carretera de Malaga incluidos inicialmente en el Sector estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento modificó el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística, por lo que se excluyen del sector. Teniendo en cuenta que en la zona en la que se localizan un agrupacion de edificaciones irregulares, la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarian enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General, dicho ambito junto con los terrenos adyacentes que permitirían la efectiva ejecución de las cesiones a las que obliga la LOUA se excluyen del sector. En lo que respecta a ese apartado de la Alegación el sector disminuye su superficie de 22,7 Ha a 13,6 Ha. Una vez disminuidos notablemente el numero de propietarios incluidos en el ámbito resulta justificado modificar el Sistema de Gestion a Compensación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003132E	Ordenanza 10	Solicita que se elimine el parametro de fondo edificable para el calculo de la edificabilidad en esa ordenanza ya que crea desigualdades en los propietarios en funcion del ancho de calle. Un parametro posible sería una ocupacion del 100% por planta hasta un máximo de 10 metros de fondo y apartir de ahi el 75%	La modificación propuesta por el alegante no es mejor que lo que recoge la Revisión del Plan, y sin embargo generaría grandes problemas de situación de fuera de ordenación en todas las edificaciones ejecutadas conforme a dicha ordenanza y sus parámetros	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003134E	Zabal	Se muestra disconforme con la ordenación propuesta para el Zabal que debería ser mas acorde a lo existente sin pretender convertirlo en la Moraleja o Sotogrande	El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquía edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación existente. Los viarios estructurantes que se plantean, no tienen como objetivo convertir el emplazamiento en una urbanización de lujo, si no que son necesarios para articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a traves del Zabal esos viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003135E	SURS - S1 "Ronda Norte"	Considera que dichos suelos localizados entre la Ronda Norte y el Camino de la Atunara deberían ser clasificados como Suelo Urbano No Consolidado con una ordenacion detallada mediante un ARI. Asi mismo se muestra disconforme con el viario intermedio.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial se han redelimitado los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado excluyendo el ámbito del alegante del mismo y reclasificandolo como Suelo Urbano No Consolidado por reunir las características establecidas en el artículo 45.B de la LOUA para dichos suelos. El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del sector será el que finalmente zonifique la manzana.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003136E	Carretera del Cementerio	La carretera del Cementerio desde Punto Ribot hasta el Higuero se encuentra consolidada con ordenanza directa 15 (industrial). El nuevo plan cambia su clasificacion mostrandose disconforme con este hecho.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera del cementerio mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector urbanizable adyacente incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003137E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Solicitan se subdivida el Sector en otros dos o tres para posibilitar su efectivo desarrollo dado el alto numero de propietarios incluidos, se excluya del sector los suelos clasificados en la Adaptación a la LOUA como Urbanos Consolidados. Así mismo que el Sistema de gestión sea compensación y se reestudie el limite del termino municipal al oeste.	En relación con la división del Sector en ámbitos mas pequeños se realizan las siguientes observaciones. En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento modificó el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística, por lo que se excluyen del sector. Teniendo en cuenta que en la zona en la que se localizan un agrupacion de edificaciones irregulares, la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarian enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General, dicho ambito junto con los terrenos adyacentes que permitirían la efectiva ejecución de las cesiones a las que obliga la LOUA se excluyen del sector. En lo que respecta a ese apartado de la Alegación el sector disminuye su superficie de 22,7 Ha a 13,6 Ha. Una vez disminuidos notablemente el numero de propietarios incluidos en el ámbito resulta justificado modificar el Sistema de Gestion a Compensación. En relación con el limite del Termino municipal la delimitación de las líneas límite es tratada por el Decreto 157/2016, de 4 de octubre, por el que se regula el deslinde de los términos municipales de Andalucía y se establecen determinadas disposiciones relativas a la demarcación municipal y al Registro Andaluz de Entidades Locales. El Decreto 141/2006, de 18 de julio, ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en él se recoge la competencia técnica del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para peritar las discrepancias en los deslindes, concretamente el IECA ejerce la función de apoyo técnico y asistencia topográfica, en el Documento de aprobación provisional se ha recogido el deslinde efectuado por este organismo.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003138E	Carretera de Malaga 17	Solicitan se subsane el error que cambia la clasificacion de los Suelos Urbanos Consolidados a Urbanizable Sectorizado.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003139E	C/ Pedreras 152	La parcela objeto de alegación se encuentra atravesada por una calle de nueva apertura que ya se contemplaba en el Plan que se revisa, sin embargo dicho documento consideraba parte de la parcela de ordenanza directa 11. El nuevo plan incluye toda la parcela en el ARI y sin embargo cambia la clasificacion de otras parcelas adyacentes a Suelo Urbano. Se adjunta propuesta de ordenación.	Se ha reestudiado el ámbito procedente del Plan Parcial San Pedro, proponiendo nuevos ámbitos de desarrollo ajustados a la estructura de la propiedad, garantizando las necesarias cesiones de viario, dotaciones y áreas libres que requieren los suelos para poder transformarse en suelo urbano	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003140E	Carretera de Malaga 19	Solicitan se subsane el error que cambia la clasificacion de los Suelos Urbanos Consolidados a Urbanizable Sectorizado.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003141E	Carretera de Malaga 14	Solicitan se subsane el error que cambia la clasificacion de los Suelos Urbanos Consolidados a Urbanizable Sectorizado.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003147E	PJ Castillejos 15	Los terrenos se han clasificado como Suelo No Urbanizable cuando según cedula urbanistica que se adjunta son suelos Urbanos Consolidados ordenanza directa	En efecto, los suelos mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global residencial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector colindante incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003180E	Muñoz Molleda, Blas Infante y Avda. Menendez Pelayo	Solicita que se anule la letra d del articulo 29, asumiendo el desdoblamiento de la planta baja en dos niveles (baja y entreplanta) y permitiendo en ambos niveles los usos admitidos para la planta baja. Sugiere que se regulen las entreplantas que se van a hacer en las plantas bajas de 9 a 10 m permitidas por el Plan	La propuesta del alegante supondría de hecho, aumentar una planta la altura de la edificación lo que supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003181E	General	Alegación en relación al incumplimiento del articulo 17 de la LOUA en cuanto a la atribución de aprovechamientos ilícitos en unidades del SUNC	El alegante no adjuntó en el registro electrónico el cuerpo de la alegación por lo que no se ha podido valorar. Se ha contactado con el alegante por si quiere enviarlo.	No procede



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003182E	General	Alegación en relación al incumplimiento del artículo 19.3 de la LOUA sobre la inexistencia de un plano en el que se delimiten aquellos ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente y solicita se acuerde la suspensión del otorgamiento de licencias, por lo que solicita se vuelva a realizar la Aprobación Inicial.	El documento sometido a información pública consta de un resumen ejecutivo que en 147 paginas describe y justifica la propuesta de ordenación realizada en cada una de las clases de suelo, incorpora cuadros con los listados de las actuaciones previstas y los parametros de las mismas, croquis aclaratorios de las ordenaciones planteadas, así como un plano de odenacion de usos y sistemas de todo el municipio (pg 49 del documento) que se acompaña de las hojas con la información a escala 1:2000. En cuanto a lo relativo a la suspensión de licencias, tal y como consta en el certificado emitido por el Secretario General del Excmo. Ayto. de la Línea de la Concepción, en la misma sesión ordinaria en la que se aprobó Inicialmente el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística se acordó (punto tercero) someter el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en aquellas areas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del regimen urbanístico vigente por un plazo de dos años.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003186E	Zabal / camino de San Antonio 113	En el ámbito de la Alegacion hay 3 parcelas escrituradas diferentes con accesos independientes. Se encuentran en tramites en el catastro para la modificacion y solicitan que el Plan reconozca esa situación. Solicitan modificar la ordenanza a Parcela Individual.	Tras analizar la alegación presentada se comprueba que solo una de las parcelas tiene acceso por un viario de ancho suficiente como para poder tener consideracion de viario publico en el futuro, siendo el resto de los accesos servidumbre de paso de una finca matriz, por ese motivo no se puede modificar la ordenanza de aplicación	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003202E	SURS- S2 Ronda	Solicitan redelimitar el Sector eliminando del mismo un uso dotacional implantado y una prevision de viario y que se incorpore una parcela adyacente a los campos de futbol. Asi mismo adjuntan una ordenación detallada que solicitan se incorpore al Plan General.	Tras analizar pormenorizadamente la delimitacion del sector que se propone resulta pertinente excluir del sector la parcela del equipamiento dotacional existente por reunir las condiciones que le son propias al suelo urbano consolidado. La exclusión del suelo necesario para la ejecución del vial no resulta procedente al resultar necesaria la obtención de dichos suelos para garantizar las conexiones viarias del sector en el perímetro del Sistema General de Espacios Libres y Deportivo previsto. En cuanto a la ampliación del sector ocupando parte de dicho Sistema General de Espacios Libres reduciría significativamente las dimensiones del mismo por lo que tampoco resulta procedente la misma. Puntualizar que al estar la obtención de dicho Sistema General adscrita al mismo area de reparto en la que esta incluida el sector, esa parcela gozara del mismo aprovechamiento medio que el resto de suelos incluidos en el sector. En lo que respecta a la incorporacion de la ordenación detallada aportada cabe señalar lo siguiente; El Plan General, en concordancia con lo establecido en la Instrucción 4/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, no incorpora en el planeamiento general determinaciones que según la LOUA corresponden a la ordenación detallada a excepción de los objetivos, criterios y directrices para la misma. En cuanto a la posibilidad de incorporar el Sector como Ordenado en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General, es voluntad de la corporación fomentar la ejecución de las determinaciones del Plan, por lo que si con suficiente antelación a la aprobación definitiva del Plan General el promotor facilitara las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector que figuran en el artículo 13.3 de la LOUA no habría inconveniente en incorporar el sector como ordenado. Resulta imprudente condicionar la ordenación detallada de un ambito de mas de 13 Ha con tantas viviendas a lo propuesto en tres planos sin valorar otras determinaciones imprescindibles como son; el trazado de las redes de comunicaciones con señalamiento de alineaciones y rasantes, la regulación mediante ordenanzas de los usos y tipologías edificatorias, el trazado y las caracteríticas de las galerías y redes propias del sector y su enlace con otras redes existentes o previstas, el plan de etapas, la evaluación economica de la ejecución de las obras de urbanización ...indicando que tal y como figura en el artículo 13.4 de la LOUA la aprobacion de los Planes Parciales de Ordenación podrá ser simultanea a la de los Planes Generales siempre que se tramite en procedimiento independiente.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003183E	Portichuelos	<p>Solicitan se modifique la clasificación del ambito al entender que los terrenos no son forestales y sobre los mismos no recae la prohibición de cambio de uso.</p> <p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General y la valoración de dichos antecedentes en la memoria del nuevo Plan General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificandolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcaidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega.</p> <p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida. Dichos antecedentes se mencionan en la Memoria de Información del nuevo Plan General así como en el documento de Prediagnóstico.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p> <p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per se" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>No se comparte la afirmación efectuada por el Avance y el Documento de Aprobación Inicial sobre la alta calidad de los terrenos a pesar de los incendios. La posibilidad de permitir algún desarrollo sobre el ámbito ha sido cercenada por las presiones de asociaciones ecologistas. Se incorpora un estudio sobre la capacidad de acogida de otros usos</p> <p>Consideran que las determinaciones del PGOU sobre los suelos adolecen de falta de concreción que solicitan sean clarificada. Incoherencia de las determinaciones del PGOU con lo establecido en el POT Campo de Gibraltar, tales como la localización de los posibles usos turísticos alejados del litoral y en conexión con los desarrollos existentes en Alcaidesa y Santa Margarita, lo que eliminaría la conectividad ecológica entre el interior y el litoral, sin evitar los riesgos de conurbación.</p> <p>Proponen una propuestas de clasificación y ordenación de los suelos de su propiedad.</p>	<p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las "Directrices" son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOUs deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Público de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del "Territorio Turístico Mediterráneo" se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenación del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuaciones de Interés público en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p> <p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no está facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública). En relación con la excepcionalidad por concurrencia de supuestos de excepción, la interpretación realizada en la alegación es errónea, la concurrencia que menciona el texto legal es de "razones imperiosas de interés público de primer orden" huelga aclarar que es evidente que no estamos en ese supuesto. En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>El EAE en su apartado 2.1.2 establece que la calidad ambiental de los terrenos es ALTA, en cualquier caso huelga la discusión sobre este aspecto ya que la imposibilidad en el cambio en la clasificación de los suelos no se sustenta en valoraciones de tipo ambiental, o de presiones de grupos ecologistas, sino en el cumplimiento de una legislación sectorial, tal y como se expone en los puntos anteriores.</p> <p>El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que al tratarse de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuación de Interés público en suelo no urbanizable, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. Por lo tanto en el nuevo Documento que se someterá a Información Pública se elimina la referencia a la tramitación de un Plan Especial. La delimitación de los suelos susceptibles de desarrollarse no es discrecional ni caprichosa, obedece a los siguientes criterios; 1 No localizarse en las áreas incendiadas remitidas en el informe emitido por el COP de fecha 16/08/2017 durante la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU. 2, su menor calidad ambiental. 3 su continuidad urbana y acceso viario.</p> <p>En lo referente a la propuesta presentada no se valora el detalle de la misma al no haber levantado la Comunidad Autónoma la prohibición sobre el cambio de uso/ clasificación en los suelos sobre la que se sustenta, que sería imprescindible con carácter previo para una actuación de esas características.</p>	
2020003217E	SURS-E2 "La Campana"	Finca de su propiedad incluida dentro del Plan Parcial de la Campana, solicitan información precisa del Plan Parcial en relación con la expropiación de sus suelos.	En relación con la finca de su propiedad incluida dentro del sector "La Campana", indicarles que el sistema de ejecución previsto para el Sector es el de Compensación por lo que en su condición de propietarios de terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución tienen la posibilidad de adherirse al sistema de actuación. El sistema de compensación implica la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en función de las superficies de suelo aportadas por cada uno de ellos y la valoración que se realice de las construcciones o explotaciones que sobre los mismos hubiera. En el caso en que no quisieran adherirse a la junta de compensación sus terrenos podrán ser expropiados en favor de la Junta de Compensación. El valor de expropiación, en este supuesto, se conocerá en el momento de realizarse la reparcelación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003222E	Zabal/ Camino de Estepona	Parcela con vivienda que solicita que el Nuevo Plan respete la alineacion existente a vial actual en el Camino de Estepona	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003224E	Zabal	Parcela con vivienda construida situada en el Zabal no afectada por ningun viario, solicitan información sobre su parcela	El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente, ya que sería ilegal que los propietarios de suelo que no han incumplido la Ley soporten unas cesiones mayores a costa de los que si que la han incumplido. Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas se ha reducido el viario al ancho mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico, sin embargo el desorden y la anarquía edificada del ámbito hacen imposible no afectar a alguna parcela o edificación existente. Los viarios estructurantes que se plantean, no tienen como objetivo convertir el emplazamiento en una urbanización de lujo, si no que son necesarios para articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal esos viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003223E	Carretera Malaga	Solicitan se subsane el error que cambia la clasificacion de los Suelos Urbanos Consolidados a Urbanizable Sectorizado.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el límite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003225E	Charcones	Solicita se reconsidere la clasificacion como Suelo No Urbanizable de Charcones ya que con un mantenimiento de los Arroyos la zona no se inunda	La clasificación del ámbito donde estan enclavadas las 45 viviendas como Suelo Urbano No consolidado es improcedente por los siguientes motivos; 1. El Decreto Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía establece en su artículo 20.3.c "No procedera la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, inundaciones ...cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el organo sectorial competente salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para minimizar o evitar dichos riesgos", así mismo el art. 46.1.i de la LOUA establece que el planeamiento urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (junto con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre). Durante la tramitación del Plan General al realizar los Estudios Hidrológico e Hidráulico ha quedado acreditada la inundabilidad del ámbito, las medidas de encauzamiento que propone la alegación y que solventarían la inundabilidad no se han adoptado y no pueden ser impuestas por la administración local. 3. La densidad de viviendas por Ha. y las características intrínsecas de la agrupación no cumple con los criterios establecidos en el artículo 45.B de la LOUA para esta clase de suelo. 4 Cuarenta y cinco viviendas no garantizan la sostenibilidad de la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano, ni de la obra de encauzamiento que sería necesaria para regularizarlas, tal como exige el artículo 21.1.a) es evidente que aunque se cumpliera el parametro de densidad, el coste para el erario público por vivienda sería desorbitado e injustificable.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003226E	Gabriel Miro/ C/ Avellaneda	Incluidos dentro del sector de suelo urbanizable del Hospital indican que existe un procedimiento contencioso administrativo en el que la propiedad solicita la clasificacion como Suelo Urbano, y solicitan que se cambie a dicha clasificación. Tambien consideran que debería cambiarse la totalidad del sector a Suelo Urbano.	La parcela objeto de la Alegación está clasificada en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbanizable Sectorizado, el nuevo Plan General mantiene dicha clasificación. El cambio de clasificación de la parcela a Suelo Urbano en tanto en cuanto no se lleven a cabo los deberes previstos en el artículo 51 de la LOUA, resulta no ajustado a derecho. En lo relacionado con el procedimiento judicial, no es objeto del Informe de alegaciones del Plan General valorar las actuaciones de otras administraciones o procedimientos administrativos.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003227E	Zabal	Solicita se reajuste la delimitación de la Servidumbre del Dominio Publico Marítimo terrestre por entender que la misma es excesiva y afecta a viviendas existentes.	La zona de servidumbre de protección es la franja de terrenos de propiedad privada colindante con el dominio público Marítimo Terrestre que está sujeta a determinadas limitaciones con el fin de proteger el DPMT. El ancho y la limitaciones a la propiedad se establecen en el Título II de la Ley de Costas y el Título II del Reglamento de Costas, el Plan General está obligado al cumplimiento de dicha legislación y no puede modificarla. Las construcciones que tras la tramitación del deslinde MT quedan incluidas dentro de la Servidumbre de Protección siguen siendo de propiedad privada y el uso y disfrute de las mismas se mantiene, siempre que se hayan construido conforme a la Legalidad vigente, si bien con ciertas limitaciones en cuanto a las modificaciones constructivas que se puedan realizar. El cambio de dichas determinaciones no es de competencia municipal.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003228e	Zabal	Muestran conformidad con el cambio de clasificación pero alegan que el Plan no recoge las edificaciones existentes al no tratarse de una cartografía actual por lo que no pueden comprobar la afección de los Sistemas Generales.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que en el ámbito donde se encuentra la alegación serán definidas por el planeamiento de desarrollo que realice la ordenación pormenorizada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En cualquier caso la parcela del Alegante esta incluida dentro del ambito de regularización, que es lo que solicita, pero deberá cumplir con las cesiones necesarias antes de que puedan autorizarse en la misma edificación alguna.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003229E	Zabal	Muestran conformidad con el cambio de clasificación pero alegan que los viales existentes son suficientes y la ampliacion de los mismos va a afectar a viviendas.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003230E	Zabal	Muestran conformidad con el cambio de clasificación pero alegan que los viales existentes son suficientes y la ampliacion de los mismos va a afectar a viviendas.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003240E	C/ Zurbaran 4	Muestran disconformidad con el cambio de ordenanza de aplicación y de area de movimiento establecido en su parcela.	Tras analizar la alegación presentada y comprobar la oportunidad de la misma se corrige el error material detectado	Se propone su estimacion por los motivos expuestos
2020003254E	Zabal	Propietarios de una parcela, que están dentro de las zonas de nueva ordenación. A raíz de esta circunstancia han detectado que la urbanización es ilegal. Solicitan una solución a su problema.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003256E	Zabal	Propietarios de una parcela, que están dentro de las zonas de nueva ordenación. A raíz de esta circunstancia han detectado que la urbanización es ilegal. Solicitan una solución a su problema.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003257E	Zabal	Propietarios de una parcela, que están dentro de las zonas de nueva ordenación. A raíz de esta circunstancia han detectado que la urbanización es ilegal. Solicitan una solución a su problema.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003259E	C/ Carboneros Pza. Constitución	Solicita se mantengan las condiciones del actual Plan, que no sea obligatorio el numero de plantas de la ordenanza y se permitan las mismas obras que permitia el anterior plan en los edificios fuera de ordenación	Se estima la alegación y se propone establecer un límite máximo de plantas, en lugar de un número obligatorio, por ser compatible con el modelo de la Revisión del Plan General	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003261E	C/ Cadiz 21	Solicitan se corrijan las discrepancias entre el Plan General y el catastro eliminando la zona publica, se confirme que la calle Pizarro no es peatonal. Se indica que si la cesion de suelo es necesaria se solicitara una compensación economica.	En coherencia con el modelo del Plan, se definirá una actuación por dotación para poder obtener el viario, de manera que se garantice el aprovechamiento urbanístico.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003263E	Rancho Cartagena	<p>Finca que mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable en virtud del artículo 50 de la Ley de Montes que impide el cambio de clasificación de la misma al haber sufrido un incendio. Se solicita cambie su clasificacion a Suelo Urbanizable Sectorizado en base a los siguientes argumentos;</p> <p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificandolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos y hechos contrastados, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega.</p> <p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p>	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per se" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>Consideran que las determinaciones del PGOU sobre los suelos adolecen de falta de concreción que solicitan sean clarificada en una ficha con determinaciones concretas, o que en su defecto se clasifique como suelo urbanizable sectorizado todo el ámbito, mostrando su disposición a entablar un proceso de dialogo para lograr la ordenación de los terrenos de su propiedad.</p>	<p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autonoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no esta facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>En relación con la clarificación sobre las determinaciones del PGOU en los suelos objeto de alegación, el Documento del Plan General desarrollara ms pormenorizadamente la normativa sobre ellos. En cuanto al cambio de clasificación, el mismo no es pertinente por no ser competencia municipal aplicar las excepciones del art, 50 de la Ley 43/2003 de Montes.</p>	
2020003277E	C/ Pinzones 15	Solicitan se modifique el trazado previsto para el viario según propuesta adjunta y se permitan 3 plantas de altura en la Calle Pinzones.	Se considera la alegación, proponiéndose una nueva delimitación del ámbito que se ajuste a la realidad catastral, para que sea ordenado en el seno de una figura de planeamiento	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003281E	ARI E3 y SURS E1 C/ Camino de Torrenueva 9	Solicita que todo el ámbito de su propiedad (4 ha) se clasifique como Suelo Urbano No Consolidado dejando como Suelo Urbano las dos naveas existentes con actividad comercial	La clasificación del suelo es una condición reglada que viene claramente establecida en los articulos 44 y siguientes de la LOUA. En lo relativo a la solicitud de cambio a Suelo Urbano Consolidado de las edificaciones ejecutadas y con actividad comercial hay que indicar que dichas parcelas estaban clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado en el Documento de Adaptación a la LOUA (ED -37), al no haberse tramitado dicho estudio de detalle y no haberse efectuado las cesiones a que obliga la ley no resulta procedente su cambio de clasificación. En relación con el resto del suelo que en la Adaptación de la LOUA estaba clasificado como Suelo No Urbanizable, no reúne las condiciones establecidas por el artículo 45.B de la LOUA para el Suelo Urbano No Consolidado, por ello y al no existir razones territoriales o sectoriales que justifiquen su no incorporación al proceso de crecimiento de la ciudad se han clasificado como suelo Urbanizable sectorizado en el Area de Reparto 1.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003285E	ARI E3 y SURS E1 C/ Camino de Torrenueva 10	Solicita que todo el ámbito de su propiedad (4 ha) se clasifique como Suelo Urbano No Consolidado dejando como Suelo Urbano las dos naveas existentes con actividad comercial	La clasificación del suelo es una condición reglada que viene claramente establecida en los articulo 44 y siguientes de la LOUA. En lo relativo a la solicitud de cambio a Suelo Urbano Consolidado de las edificaciones ejecutadas y con actividad comercial hay que indicar que dichas parcelas estaban clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado en el Documento de Adaptación a la LOUA (ED -37), al no haberse tramitado dicho estudio de detalle y no haberse efectuado las cesiones a que obliga la ley no resulta procedente su cambio de clasificación. En relación con el resto del suelo que en la Adaptación de la LOUA estaba clasificado como Suelo No Urbanizable, no reúne las condiciones establecidas por el artículo 45.B de la LOUA para el Suelo Urbano No Consolidado, por ello y al no existir razones territoriales o sectoriales que justifiquen su no incorporación al proceso de crecimiento de la ciudad se han clasificado como suelo Urbanizable sectorizado en el Area de Reparto 1.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003302E	ARI-06 y SURS-O1	Propietarios de una serie de parcelas en la zona de Forum Las Pedreras clasificado en el Documento de Adaptacion a la LOUA como S. Urbano Consolidado, S. Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado. En la Revision del Plan General los suelos se clasifican como Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado. Solicitan que en el Urbano No Consolidado la altura maxima sea PB+1+ atico (50% de la planta inferior). Con respecto al SURS-1 solicitan que el Sector se subdivida en al menos 3. Solicitan que el Area de Reparto sea independiente para los suelos dentro del nucleo urbano y realizan una propuesta de ordenación.	En relación con las alegaciones relativas a los suelos clasificados como urbanizables sectorizados en el entorno del Hospital, cabe indicar que sus características asi como el Sistema General del Hospital ya ejecutado justifican el cambio de clasificación de dichos suelos a Suelos Urbanos No Consolidados en un area de reparto independiente que garantice los aprovechamientos conveniados con los propietarios de los suelos cedidos anticipadamente para la ejecución del Hospital. En cualquier caso, conforme al artículo 18 de la LOUA el Planeamiento de desarrollo que los ordene podrá delimitar 2 o 3 Unidades de Ejecución que cumplan las condiciones del artículo 36 del Reglamento de Gestión y del artículo 105 de la LOUA. Respecto a la posibilidad de incorporar la ordenación propuesta en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General, es voluntad de la corporación fomentar la ejecución de las determinaciones del Plan, por lo que si con suficiente antelación a la aprobación definitiva del Plan General un porcentaje de propietarios en el sector suficiente como para tener mayoría en una Junta de Compensación facilitara las determinaciones propias de la ordenación detallada del sector que figuran en el artículo 13.3 de la LOUA no habría inconveniente en incorporar el sector como ordenado, indicando que tal y como figura en el artículo 13.4 de la LOUA la aprobacion de los Planes Parciales de Ordenación podrá ser simultanea a la de los Planes Generales siempre que se tramite en procedimiento independiente. En relación con la posibilidad de que en el suelo urbano no consolidado la altura máxima sea de PB+1+atico (50% de la planta inferior) se admite la alegación siempre que la misma no suponga un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.	Se propone su estimacion parcial por los motivos expuestos
2020003306E	Av. Banqueta 13	Suelo Urbano no Consolidado cuyo ED no se ha desarrollado en los 35 años de vigencia del Plan, solicitan que al estar rodeado de calles consolidadas y urbanizadas cambie su clasificacion a Urbano de Ordenanza Directa (la 11) ya que anteriormente se cedieron 500 m2 para la ampliacion de la Calle Gibraltar	Se estima y se recoge la clasificación de la parcela como suelo urbano consolidado con ordenanza directa	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003307E	Av. Banqueta 13	Suelo Urbano no Consolidado cuyo ED no se ha desarrollado en los 35 años de vigencia del Plan, solicitan que al estar rodeado de calles consolidadas y urbanizadas cambie su clasificacion a Urbano de Ordenanza Directa (la 11) ya que anteriormente se cedieron 500 m2 para la ampliacion de la Calle Gibraltar	Se estima y se recoge la clasificación de la parcela como suelo urbano consolidado con ordenanza directa	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003316E	Norte Sector 14D.02 Alcaidesa	<p>Parcelas incluidas en el Suelo No Urbanizable por afección de un incendio solicitan se cambie la clasificación de dichos Suelos a Urbanizables Sectorizados conforme a la propuesta que presentaron en el Avance y manifiestan su disconformidad con la interpretación realizada por la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcaidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p> <p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p> <p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que "la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará "per sé" la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>Proponen dos posibles propuestas de clasificación y ordenación de los suelos de su propiedad.</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos y hechos contrastados, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las "Directrices" son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOUs deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Público de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del "Territorio Turístico Mediterráneo" se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenación del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuaciones de Interés público en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p> <p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no esta facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de "un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública", no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>Es cierto que si concurre alguna de las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no esta facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que " existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado", comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>En lo referente a las propuestas presentadas no se valora el detalle de las mismas al no haber levantado la Comunidad Autónoma la prohibición sobre el cambio de uso/ clasificación en los suelos sobre la que se sustenta, que sería imprescindible con carácter previo para una actuación de esas características.</p>	<p>Se propone desestimar por los motivos expuestos</p> <p>Se propone desestimar por los motivos expuestos</p>
2020003323E	C/ Buenos Aires 23	<p>Solicita cambio de ordenanza para poder materializar toda la edificabilidad en 3 plantas ajustandose a la altura de los edificios adyacentes</p>	<p>La altura de la edificación no se propone en función de las irregularidades ejecutadas, sino en función de la capacidad del viario para ventilar, iluminar y ordenar la trama urbana correctamente.</p>	<p>Se propone desestimar por los motivos expuestos</p>



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003325E	Zabal	Solicita que en las parcelas de su propiedad se reconozcan los mismos derechos igual que se han realizado en otras zonas del Zabal, estando dispuestos a participar de los costes de urbanización	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que en el ámbito donde se encuentra la alegación serán definidas por el planeamiento de desarrollo que realice la ordenación pormenorizada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En cualquier caso la parcela del Alegante esta incluida dentro del ambito de regularización, que es lo que solicita.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003329E	Zabal	Propietarios de una parcela, que están dentro de las zonas de nueva ordenación. A raíz de esta circunstancia han detectado que la urbanización es ilegal. Solicitan una solución a su problema.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003330E	Zabal	Solicitan que se comunique la parte norte del camino España junto a la parcela S1-A con la carretera de Sobrevela a traves de Camino Oeste.	Dicho tramo viario, no es estructurante del Plan General y su ejecución implicaría expropiaciones que no contempla el documento. Deberá ser el Instrumento de desarrollo que ordene pormenorizadamente el ARI el que establezca los viarios interiores del ámbito y sus mecanismos de obtención y ejecución.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003331E	Av. Menendez Pelayo 107	Local comercial fuera de ordenación solicita regularización del mismo y uso general comercial	Se recoge el uso propuesto por el alegante, manteniendo una alineación que permita un acerado suficiente para el paso de peatones	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003332E	Paseo de Levante junto Iglesia del Carmen	Sugieren que se comunique el paseo Marítimo de la Atunara con la Carretera de Sobrevela por delante del Puerto Pesquero con un viario peatonal y carril bici	Se estima parcialmente, recogiendo una nueva propuesta de ordenación en el barrio de la Atunara, atendiendo a la realidad física, las necesidades de conectividad y de dotaciones	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003333E	AD-S4 Av. España 128	Su vivienda estaba clasificada como Suelo Urbano Consolidado y en la revision figura como Suelo Urbano No Consolidado, se muestra disconforme con dicha modificación que le perjudica.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la procedencia de las mismas se mantendrá la clasificación y calificación existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003338E	C/ Cartagena Zabal Bajo	Tras solicitar permiso para un cerramiento de parcela y ejecutar el mismo el nuevo Plan contempla un retranqueo que en opinion del alegante se les debio haber informado.	Los procedimientos administrativos para la obtención de licencias son independientes del procedimiento de redaccion de un Plan General en tanto en cuanto no se aprueba inicialmente el mismo y se suspende el otorgamiento de licencias en los ámbitos en las que las determinaciones del nuevo planeamiento en tramitación difieren del planeamiento en vigor. Por ello no era posible que se le informara con anterioridad de una serie de determinaciones que todavia estan en el proceso para su aprobación definitiva.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003339E	Zabal /Camino Torrenueva 196	Parcela de 6000 m2 con una vivienda de mas de 20 años. El nuevo Plan contempla la cesion de la misma a cambio de aprovechamiento. Alegan que esa cesion se realice tambien parcialmente en la finca de enfrente para no perder totalmente ellos su parcela.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitacion de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripcion registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003340E	Av. España	Suelos que en el Plan General que se revisa tenian la consideracion de Urbano No Consolidado y Urbano de ordenanza directa (13.b/13.3) y que en el Nuevo Plan General están en el APDED UE 04 y el resto en ordenanza directa. Con fecha 16 de junio de 2004 se firmo un Convenio de Planeamiento según el cual la propiedad cedia y ejecutaba un viario y la revision del Plan recogia determinadas condiciones urbanisticas. Alegan el incumplimiento del Convenio y solicitan se reconozca la ordenación pactada.	Se recoge parte de la propuesta por ser compatible con el modelo de la Revisión del Plan, incluyéndose parte de los suelos en un ámbito de actuación, y dejando otros como suelo urbano consolidado con ordenanza directa.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003341E	Zabal /Camino Torrenueva 196	Parcela de 6000 m2 con una vivienda de mas de 20 años. El nuevo Plan contempla la cesion de la misma a cambio de aprovechamiento. Alegan que esa cesion se realice tambien parcialmente en la finca de enfrente para no perder totalmente ellos su parcela.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitacion de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripcion registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003342E	Zabal /Camino Torrenueva 196	Parcela de 6000 m2 con una vivienda de mas de 20 años. El nuevo Plan contempla la cesion de la misma a cambio de aprovechamiento. Alegan que esa cesion se realice tambien parcialmente en la finca de enfrente para no perder totalmente ellos su parcela.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitacion de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripcion registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003343E	Zabal	Solicita que en las parcelas de su propiedad se reconozcan los mismos derechos igual que se han realizado en otras zonas del Zabal, estando dispuestos a participar de los costes de urbanizacion	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanistica alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanisticas existentes contravienen lo establecido en los articulos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones minimas que en el ámbito donde se encuentra la alegación serán definidas por el planeamiento de desarrollo que realice la ordenación pormenorizada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En cualquier caso la parcela del Alegante esta incluida dentro del ambito de regularización, que es lo que solicita.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003345E	Zabal	Solicita que en las parcelas de su propiedad se reconozcan los mismos derechos igual que se han realizado en otras zonas del Zabal, estando dispuestos a participar de los costes de urbanizacion	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanistica alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanisticas existentes contravienen lo establecido en los articulos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones minimas que en el ámbito donde se encuentra la alegación serán definidas por el planeamiento de desarrollo que realice la ordenación pormenorizada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En cualquier caso la parcela del Alegante esta incluida dentro del ambito de regularización, que es lo que solicita.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003346E	Zabal	Parcela con vivienda en el Zabal en una zona donde existen otras parcelaciones ilegales. Solicitan se ejecute la urbanización que cubra las necesidades de los vecinos existentes y se clasifique el suelo como urbano consolidado.	Para la identificación de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografía y ortofotografía de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanística establece repetidamente que solo podrán ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un límite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones mínimas que no se corresponden con la parcelación presentada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condición de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003356E	EDP-02-02 "Los Llanos"	Veinticuatro propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado en el documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano No Consolidado remitido a Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación por Cooperación. El sector no se ha desarrollado en el tiempo de vigencia del Plan General y solicitan que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia. Se muestran conformes con el criterio del Plan General de incorporar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. Solicitan que no se modifique el uso residencial previsto en el anterior Plan a un uso industrial.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbano no consolidado para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaban en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado. Con el objeto de fomentar la iniciativa privada y facilitar a los alegantes el cumplimiento del deber previsto en el artículo 51.C. a) se modificará el Sistema de Ejecución a Compensación. En relación con el mantenimiento del uso residencial, se entiende que los motivos expuestos son suficientes para conservar las determinaciones previas.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003344E	Zabal /Camino Torrenueva 196	Parcela de 6000 m2 con una vivienda de mas de 20 años. El nuevo Plan contempla la cesion de la misma a cambio de aprovechamiento. Alegan que esa cesion se realice tambien parcialmente en la finca de enfrente para no perder totalmente ellos su parcela.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitación de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripción registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003357E	Zabal	Muestran conformidad con el cambio de clasificación pero alegan que los viales existentes son suficientes y la ampliacion de los mismos va a afectar a viviendas.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003359E	Zabal	Muestran conformidad con el cambio de clasificación pero alegan que los viales existentes son suficientes y la ampliacion de los mismos va a afectar a viviendas.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuerón y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rustica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto- Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003358E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaban en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003360E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporación al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003361E	Zabal	Muestran su conformidad con el cambio de clasificación, no así con el trazado del vial SGV04 y sus dimensiones que consideran innecesarias.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003369E	Gibraltar Playa	<p>Finca que mantiene su clasificación como Suelo No Urbanizable en la que se solicita se cambie su clasificación a Suelo Urbanizable Sectorizado de vocación turística al amparo de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y de los convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento en los años 2004 y 2012. Achacan los efectos del incendio a negligencia de la administración municipal por lo que entienden cabrían acciones indemnizatorias. Alegan así mismo en contra de la figura del Plan Especial para ordenar la restauración y desarrollo del Parque de Levante planteado. Consideran que la finca no tiene valores ambientales intrínsecos que justifiquen el mantenimiento de su clasificación como Suelo No Urbanizable y acusa al Ayuntamiento de cambiar caprichosamente el planeamiento de forma lesiva para los intereses de los propietarios del suelo sin haberse producido un cambio en las circunstancias. Por todo ello solicitan se mantenga la "clasificación" anticipada por el Plan de Ordenación territorial y se dé cumplimiento a los Convenios suscritos.</p> <p>En lo referente al cambio de uso recogido en el Planeamiento General y la valoración de dichos antecedentes en la memoria del nuevo Plan General</p> <p>El PGOU de 1985 ya contemplaba la transformación de estos terrenos, clasificándolos como Unidad Urbanística de Extensión de Suelo No Urbanizable.</p> <p>Con fecha 27 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno de la Línea de la Concepción, aprobó el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU del municipio. Dicho acuerdo de aprobación inicial, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, fue objeto de publicación en el BOP nº 16 de Cádiz con fecha 21 de enero de 2003.</p> <p>Posteriormente, con fecha 30 de agosto de 2006, el Pleno municipal acordó someter nuevamente a información pública el documento aprobado inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental, al haberse producido modificaciones sustanciales en el documento de revisión, siendo publicado en el BOP 167 de Cádiz, de fecha de 1 de septiembre de 2006. En el expediente administrativo consta Declaración Previa viable de Impacto Ambiental al documento de revisión del PGOU, acordada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 15 de febrero de 2005. El documento en tramitación preveía para los terrenos objeto del presente escrito, la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de interés turístico.</p> <p>En lo referente al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (PTCG)</p> <p>El Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Decreto 370/2011, BOJA 19 marzo 2012, no sujeta los terrenos a protección territorial, no estando tampoco afectados por protección alguna de carácter sectorial.</p> <p>El POTCG recoge la franja litoral de los Municipios de La Línea y San Roque como Territorio Turístico Mediterráneo, abarcando las zonas de Portichuelos, Alcaidesa, Borondo y Los Pinos.</p> <p>El Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental correspondiente al Plan de Ordenación del Territorio Campo de Gibraltar, excluye los terrenos que nos ocupan de los ámbitos de espacios naturales protegidos del Campo de Gibraltar.</p>	<p>En contestación a la alegación se procede a clarificar los datos y hechos contrastados, así como los criterios sobre la aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de 2 de noviembre, de Montes, legislación sectorial con carácter vinculante para el planeamiento. Al tratar la alegación numerosos temas, se procede a contestarlos individualizadamente en la secuencia en la que deben ser analizados para la correcta apreciación del tema sobre el cual se alega.</p> <p>Correcto, el plan general del 85 contemplaba la posibilidad del cambio de uso pero los clasificaba como Suelo No Urbanizable, clasificación que se mantiene por legislación sectorial sobrevenida. Dichos antecedentes se mencionan en la Memoria de Información del nuevo Plan General así como en el documento de Prediagnóstico.</p> <p>Hubo Aprobación Inicial publicada en enero de 2003, sin embargo, al existir posteriormente una modificación del documento aprobado inicialmente debido a modificaciones sustanciales la Aprobación Inicial de 2003 aprobada, y publicada dejaría de tener efecto.</p> <p>La Aprobación Inicial modificada y publicada en el BOP de Cádiz en septiembre de 2006 tuvo Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) viable. Este documento como indica su nombre, es previo a la resolución definitiva de la Administración Ambiental, que en aquella fecha era el Informe de Valoración Ambiental (IVA), por lo que no podría aplicarse la excepción del artículo 50.1.b) de la Ley 43/2003 de Montes.</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p> <p>Correcto</p> <p>Correcto, por ello la clasificación del Suelo es No Urbanizable de carácter natural, la misma que tenía en el Plan General que se revisa.</p>	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
		<p>Concretamente, su artículo 63 recoge las determinaciones de ordenación para los usos turísticos del litoral, fijando como directriz en el litoral Mediterráneo la clasificación de hasta 160 hectáreas de sectores de suelo urbanizable para uso turístico en el término municipal de la Línea de La Concepción, en la zona delimitada entre la Autovía A-7, la Ctra. 383, y el Litoral, precisamente donde se ubican los terrenos objeto de la presente alegación.</p> <p>Subordinación general de la ordenación urbanística a la ordenación del territorio. Con carácter general, y según establece la propia LOUA (artículo 7.1), la ordenación urbanística ha de ajustarse, además de a la LOUA y su desarrollo reglamentario, a las determinaciones de los planes de ordenación del territorio (POT) en los términos dispuestos por la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante, LOTA).</p> <p>Legislación Forestal nacional y autonómica</p> <p>Los terrenos no tienen uso forestal, como se evidencia en el plano de usos inserto en la Memoria Informativa del POTCG teniendo asignado el uso de matorral, pastizal y erial o los planos de usos del Plan General que se revisa.</p> <p>Respecto a la legislación forestal autonómica, comenta que “la legislación autonómica establece que la alteración de la cubierta vegetal no alterará “per sé” la calificación jurídica de los terrenos, pero no establece restricción alguna respecto al cambio de uso de estos por instrumentos urbanísticos, todo ello por supuesto en un marco competencial en el que la Administración Autonómica viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Si concurren las condiciones exigidas en los apartados a) o b) del artículo 50.1 de la Ley de Montes, procederá levantar la prohibición de cambio de uso por cumplimiento de los requisitos formales; es decir, es un acto reglado, en el que el pronunciamiento de la Administración viene constreñido a la concurrencia de los requisitos establecidos por la norma, estando obligada a reconocer el cumplimiento con carácter singular de los presupuestos legalmente exigibles para que no opere la prohibición general de cambio de uso.</p> <p>Otras cuestiones planteadas en la Alegación</p> <p>La administración no puede alegar sus propios errores (falta de Plan de Autoprotección), para incumplir sus compromisos contraídos (en referencia a los Convenios suscritos) (proplan turbitudinem allegans non auditur), y posible responsabilidad del Ayuntamiento en las consecuencias del incendio.</p> <p>Clasificación en fraude de ley con ruptura del principio de equidistribución. Vulneración del artículo 14.5 de la LOUA.</p>	<p>Según el artículo 5.4 del PTCG, las “Directrices” son vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.</p> <p>Si bien es cierto que los PGOUs deben ajustarse a las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, una Directriz no es de aplicación directa tal como es la Norma, ni prevalece sobre la clasificación que establece la legislación sectorial. Nadie discutiría que el Dominio Público de los arroyos o las vías pecuarias incluidas dentro del “Territorio Turístico Mediterráneo” se clasifican como S. No Urbanizable. Los planes de ordenación del territorio NO clasifican suelo, por lo que no recogen con detalle las afecciones sectoriales de los mismos. El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA, desarrollado en el Decreto 36/2014 y cuyos criterios de emisión se clarifican en la Instrucción 11/2019 de la Dirección General del Territorio. En el punto 3.3 se especifica que entre otros es objeto de dicho informe la evaluación de la adaptación del Planeamiento General a la normativa sectorial, al POTA y a los Planes de Ordenación subregional. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que mientras los suelos tengan la clasificación de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuaciones de Interés público en suelos no urbanizables, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. En cualquier caso se recogerá expresamente la compatibilidad de los usos turísticos, con el condicionado establecido por el POTCG, en la normativa de aplicación sobre los suelos aptos para los mismos.</p> <p>Tanto la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes como la legislación autonómica en materia forestal por la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como los reglamentos de desarrollo, establecen que se asignará uso forestal a todos aquellos terrenos que no sean urbanos o agrícolas.</p> <p>Los mapas de usos no tienen validez legal en este sentido.</p> <p>La legislación autonómica como reconoce la propia alegación, viene obligada a observar la prohibición introducida en la legislación estatal básica.</p> <p>Es cierto que si concurren las excepciones del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes, se podría levantar la prohibición del cambio de uso, pero la administración facultada para realizar dicha excepción es la Comunidad Autónoma (tal y como queda expresamente indicado en el art. 50), y en este caso no lo ha hecho. Reiteramos, el Ayuntamiento en su Plan General no está facultado para levantar la prohibición;</p> <p>Respecto a la excepción establecida en el artículo 50.1.a) que establece que “ existe cambio de uso previsto en ningún instrumento de planeamiento previamente aprobado”, comentar que el POT Campo de Gibraltar como vimos anteriormente establece una Directriz en una zona amplia, no clasifica el suelo. Las Directrices son vinculantes en cuanto a sus fines, pero no son de aplicación directa como las Normas. Esas Directrices están supeditadas al cumplimiento de la legislación sectorial como en el caso que nos ocupa, la Ley de Montes.</p> <p>Respecto a la excepción 50.1.b) que exige la presencia de “un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública”, no se considera presente dado que la Revisión del PGOU de la Línea de 2003 fue modificado por la Revisión del PGOU de la Línea en 2006, documento expuesto a información pública, pero sin IVA favorable emitido, que esta primera exigencia prevalece sobre la segunda de información pública) . En relación con la excepcionalidad por concurrencia de supuestos de excepción, la interpretación realizada en la alegación es errónea, la concurrencia que menciona el texto legal es de “razones imperiosas de interés público de primer orden” huelga aclarar que es evidente que no estamos en ese supuesto. En cualquier caso, la competencia sobre la valoración de las excepciones es autonómica no municipal.</p> <p>Según se desprende del Informe realizado por la Brigada de Investigación de Incendios forestales, el incendio no se pudo atajar a tiempo por no funcionar las bocas de incendios. La Urbanización donde se inició el incendio es una “entidad urbanística de conservación” con todas las competencias que le atribuye el artículo 153 de la LOUA, el deber de conservación de las obras de urbanización no corresponde al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción. Así mismo se desprende del Informe, aunque por supuesto el alegante no lo menciona por no ser de su interés en esta alegación “ únicamente consta la finca “Aguilera” como finca con Plan de Incendios vigente. En cualquier caso, el art. 50 de la Ley de Montes no realiza ningún tipo de matiz en relación a la causa del incendio, centrándose exclusivamente en los efectos en relación con el cambio de uso de los suelos afectados.</p> <p>El Documento de Aprobación Inicial del Plan General sobre el que se realiza esta alegación ha recibido informe de Incidencia Territorial establecido en el la Disposición Adicional Octava de la LOUA. Dicho Informe ha encontrado que la propuesta realizada en el Plan General es compatible con el POTA y el PTCG, y solo ha indicado que al tratarse de Suelos No Urbanizables de carácter natural su desarrollo sería siempre como actuación de Interés público en suelo no urbanizable, con las limitaciones implícitas a este régimen de suelo en el que no se pueden materializar aprovechamientos urbanísticos y cesiones compensatorias regladas de suelo público. Por lo tanto en el nuevo Documento que se someterá a Información Pública se elimina la referencia a la tramitación de un Plan Especial por encontrarla ajustada a derecho.</p>	
2020003382E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporación al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de “agrupaciones de edificaciones” al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003383E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporación al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de “agrupaciones de edificaciones” al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003384E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003386E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003388E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003390E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003392E	SURS-O.2 "Camino del Canal"	Propietarios de parcelas y viviendas en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y sobre las que no caben medidas de restablecimiento del orden jurídico alterado y solicitan la incorporacion al planeamiento de dichas viviendas como Suelo Urbano No Consolidado y que al amparo del artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 se equiparen las edificaciones existentes al régimen de las edificaciones con licencia.	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003402E	Paseo Mediterraneo 26	El Plan General dibuja un vial que divide la finca en dos se solicita su eliminacion ya que no cumple el ancho minimo de emergencias que es 3,5 metros	Se estima la propuesta del alegante por ser compatible con el modelo propuesto por la Revision del Plan, estableciéndose una nueva ordenación para el entorno y su necesaria conexión con el Paseo Marítimo de Levante	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003403E	C/ Gibraltar 191	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003404E	C/ Blanca de los Rios 140	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003406E	C/ Blanca de los Rios 138	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003407E	Paseo Mediterraneo	Considera la intervencion propuesta en el frente marítimo inviable por lo que solicita sse cambie la clasificacion de su parcela a suelo urbano consolidado residencial	Se estima parcialmente la alegación, proponiéndose todo el ámbito como Suelo Urbano Consolidado. Sin embargo, la parcela a la que hace referencia el alegante se recoge como espacio libre, tal y como se recoge actualmente en el PGOU que se revisa.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003408E	C/ Jimena 2	El Plan General dibuja un vial que divide la finca en dos se solicita su eliminacion ya que no cumple el ancho mínimo de emergencias que es 3,5 metros	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003409E	C/ Blanca de los Rios 52	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003410E	C/ Blanca de los Rios 136	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003412E	C/ Blanca de los Rios 132	Solicita que se tenga en cuenta el numero de plantas de los edificios existentes en la manzana donde se encuentra su finca regularizando la altura a 3 plantas y se corrija el error que figura en el plano de ordenacion pormenorizada donde figura 2 plantas.	Se recoge parcialmente la propuesta del alegante, proponiéndose desde la Revisión del PGOU un ámbito para la correcta resolución de un conjunto de parcelas que no disponen de un acceso adecuado en el interior de la manzana	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003413E	Zabal	Propietaria de una parcela con vivienda construida en el año 1890 en la zona del Zabal Bajo que el nuevo Plan incluye califica como equipamiento. Consideran que habiendo respetado en todo momento la legalidad vigente no debería destinarsela a un uso que impida el mantenimiento de la construccion de 1890.	La parcela se encuentra en una zona donde el modelo de desarrollo del Plan prevee la ejecución de dotaciones y un area con mayor edificabilidad y densidad de viviendas por ello se incluye en la ordenanza de Ordenación Nueva, incrementando las posibilidades de edificabilidad del ámbito y del numero de viviendas en un futuro (mediante la tramitacion de un Estudio de Detalle) y permitiendo la posibilidad de conservar la vivienda unifamiliar existente en el Estudio de Detalle que se redacte y la inscripción registral de las viviendas realizadas segun el procedimiento urbanistico reglado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003414E	Piscina Municipal	La propuesta de reordenación del Parque Princesa Sofia conlleva la demolicion de las instalaciones sobre las que Asansull ha realizado importantes inversiones de mantenimiento desde que asumio la gestion de las mismas en 2014 por un plazo de 20 años por lo que se solicita se modifique esta determinacion que supondría un grave perjuicio para una Asociacion sin animo de lucro.	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y teniendo en cuenta la oportunidad de las mismas la reordenación de la parcela de la Ciudad Deportiva no afectara a la edificación de la Piscina Municipal, centrandose en la demolición del Estadio de Futbol dado su estado de conservación.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003588E	Carretera Malaga	Solicitan se subsane el error que cambia la clasificacion de los Suelos Urbanos Consolidados a Urbanizable Sectorizado.	En efecto, los suelos colindantes con la Carretera de Malaga mencionados estaban clasificados en el Documento de Adaptación a la LOUA como Suelo Urbano Consolidado de ordenanza directa uso global industrial. Un error material en el grafismo de la planimetría del documento ha modificado el limite del sector SURS-O2 incluyendo las parcelas mencionadas en el sector sin que hubiera una voluntad expresa del planeamiento de modificar su condición urbanística.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003589E	C/ Carboneros 23 25	El edificio posee en la actualidad planta baja + 5 entienden que procede el aumento del numero de plantas a 6 con la regulacion de la Ordenanza 10 para el resto de los parametros	La propuesta del alegante supondría de hecho, aumentar una planta la altura de la edificación lo que supondría aumentar la densidad de viviendas y la altura edificable en un entorno cuya capacidad de acogida de un mayor número de viviendas es limitado. El modelo del Plan General no contempla un modelo de ciudad que deba dotarse de más equipamientos y áreas libres para resolver un problema de disciplina urbanística.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003590E	Charcones	Parcela clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el Documento de Adaptacion a la LOUA que el la Revision se clasifica como Suelo No Urbanizable, alega que el cambio de clasificacion no queda justificado ni motivado en el documento. El Nuevo plan General no categoriza el Suelo No Urbanizable ni aparecen las afecciones sectoriales.	El cambio de clasificación de suelo urbanizable no sectorizado a suelo No Urbanizable está justificado y motivado en la memoria de ordenación estructural del documento, haciendo referencia expresa a su condición de suelo inundable inapropiado para desarrollos urbanísticos, y mas extensamente (al ser la motivación de su desclasificación de caracter ambiental) en el Estudio Ambiental Estratégico, dónde se tratan tanto los Espacios Naturales Protegidos (ENP) como las zonas inundables, entre otros; 1.ENP: apartado 2.5.1 "Espacios Protegidos" del EsAE (pg. 138) y plano 30 del EsAE (Anexo I Planos). 2.Zonas inundables: apartado 6 del Anexo II "Descripción del Medio" (Inundabilidad). Planos 14 y 21 del EsAE (Anexo I Planos). Se muestran las zonas inundables de Charcones. 3.En las fichas de la Unidad Ambiental Homogénea (UAH 1) de "Entornos Urbanos" (apartado 2.1.1.1. del EsAE), pg. 58, se habla de la inundabilidad en Los Charcones. 4.Igualmente en el apartado 2.1.2. de Calidad Ambiental y Capacidad de Acogida de las distintas UAH, la capacidad de acogida de usos en Los Charcones (que se incluyen en la Subunidad de Santa Margarita), tiene una aptitud residencial, dotacional e industrial por inundabilidad baja (valor 2). (pg. 105).	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003770E	C/ Melilla 25	La Alegación se realiza al entender que el viario previsto por la Revision del Plan (y que coincide con el previsto en el Plan que se Revisa) no se corresponde con el dibujado en el ED por lo que proponen su eliminación manteniendo exclusivamente el que conecta la calle Melilla con la calle Valenzuela. La Alegacion propone que el ARIPA ED P17 pase a ser suelo urbano consolidado y dicho viario se obtenga aplicando la ordenanza 11 aplicando el concepto de atico del nuevo Plan.	Los suelos sobre los que se alega, están incluidos en un Estudio de Detalle (ED-P-17) devenido del PGOU de 1989, el cual cuenta con Aprobación Definitiva (AD: 12/02/95 BOP: 4/4/95), así como proyecto de reparcelación aprobado definitivamente (PR Poligono 1: AD: 10/11/97), por lo que la propiedad deberá avenirse a los acuerdos llegados en el seno de la Junta de Compensación.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003953E	C/ Real 10	La Alegación se realiza al entender que la inclusión del inmueble en el Catalogo de Protección, al que se dispensa una protección ambiental, resulta arbitraria y carente de fundamentación tecnica. Que la estimación parcial de la Alegación presentada en su momento al Catalogo no tiene un reflejo en las previsiones que sobre el inmueble se realizan. Se refiere la falta de homogeneidad en la proteccion de la edificacion de la calle Real.	Se reitera lo expuesto en la contestación a la Alegación presentada en la Aprobación Inicial del Catálogo. En relación con los criterios de valoración de los elementos incluidos en el Catalogo los mismos se encuentran especificados en el apartado 1.6 ya que la alegación no aporta nuevas observaciones. "La valoración de cada elemento se ha determinado de forma independiente en función de" (pag 23 del documento) . En relación con el inmueble que referencia en la calle Real nº10, manifestar las siguientes cuestiones; El inmueble se encuentra protegido por sus características arquitectónicas ya que la fachada resulta representativa de la vivienda burguesa de principios del siglo XX en el municipio Linense de hecho presenta características compositivas en su fachada muy similares a las de la vivienda situada en el número 26 de esta misma calle que también se encuentra incluida en el Catalogo (AR-39). En la protección ambiental que afecta al inmueble los valores a proteger se encuentran en el lienzo de fachada lo que no afecta a la edificabilidad de la parcela ya que permite las ampliaciones volumétricas siempre que las mismas sean compatibles con la efectiva protección y puesta en valor del bien a preservar, esto es la fachada, por lo que dicho nivel de protección no supone un menoscabo del aprovechamiento patrimonializable en la parcela.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003955E	Zabal	Propietario de una parte proindivisa de una finca en el Zabal Bajo que consta de cerramiento y una piscina. Solicita sea reconocida dicha parcelación por haberse realizado en el año 2016 y se le asigne la ordenanza de Parcela Individual y muestra su conformidad con los aprovechamientos establecidos por el Plan.	Para la identificacion de las edificaciones en Suelo No Urbanizable susceptibles de ser regularizadas se ha utilizado la cartografia y ortofotografia de las revisiones catastrales de 2013 y 2015. Se ha tomado como referencia esa fecha ya que el Decreto 3/2019 al amparo del cual se pretende incorporar a la ordenación urbanistica establece repetidamente que solo podran ser susceptibles de regularización aquellas edificaciones sobre las cuales haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado establecido en el artículo 185.1 de la LOUA y que sean compatibles con el modelo de ordenación del PGOU. En relación con las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable de especial protección no existe un limite temporal para la caducidad de las acciones encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanisitica alterada. En ese sentido, las parcelaciones urbanísticas existentes contravienen lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por lo que no pueden ser reconocidas como tal. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística el ámbito del Zabal pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. Dichas cesiones de zonas verdes, equipamientos y viarios son obligatorias por ley en unas dimensiones minimas que en el ámbito donde se encuentra la alegación serán definidas por el planeamiento de desarrollo que realice la ordenación pormenorizada. Es intención de la corporación local realizar esa ordenación de la forma menos lesiva para los intereses privados, pero siempre en estricto cumplimiento de la legalidad. Por ello, mientras el Suelo siga teniendo la condicion de Suelo No Urbanizable no es posible autorizar parcelación alguna en el mismo. En cualquier caso la parcela del Alegante esta incluida dentro del ambito de regularización, que es lo que solicita, pero deberá cumplir con las cesiones necesarias antes de que puedan autorizarse en la misma edificación alguna.	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020003958E	Zabal/ Camino Marillac	Muestra conformidad con los objetivos del Plan de mantener la parcelación existente y reconocer el derecho a ubicar una vivienda de un tamaño máximo de 120m2 permitiendo el uso compatible residencial terciario industrial.Muestra disconformidad con el viario SLRV (Camino de Marillac) que afecta a la edificación existente.	El Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía establece las condiciones mínimas exigibles a cualquier elemento o espacio en las infraestructuras o el urbanismo. El artículo 15 obliga a que los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñen de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, a cuyos efectos el ancho mínimo de acera de 1,80 metros libre de obstaculos. Así mismo el Documento Basico de Seguridad contra Incendios (tambien de obligado cumplimiento) establece en el apartado de Intervención de bomberos, que el ancho minimo de la calzada será de 3,5m para garantizar el acceso de los vehiculos de emergencia y que se tendrá en cuenta un espacio de maniobra de una anchura minima de 5 metros. Las posibles excepciones al cumplimiento de este cuerpo Normativo no son de aplicación en el caso que nos ocupa, ya que tanto el cerramiento de parcela o la edificación afectados han sido realizados incumpliendo lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.	Se propone desestimar por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020003957E	SURS-O.2 "Pedrera Norte"	Solicita se modifique la densidad del sector de media a alta y se incremente la edificabilidad a 0,86 m2/m2 para equiparlo al SURS O1 y asumir la carga del SG Deportivo	Tras analizar las alegaciones presentadas al documento de Aprobación Inicial y en aras de una mayor claridad en la equidistribución de las cargas y beneficios, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, atendiendo a la diferente demanda de infraestructuras y servicios que requiere la implantación del uso residencial en relación con los usos productivos (ya sean terciarios o industriales), así como teniendo en cuenta la localización territorial de los segundos con respecto a los primeros, se han delimitado dos áreas de reparto independientes para cada uno de estos usos globales y se han adscrito al área de reparto correspondiente los Sistemas Generales que garantizan la inclusión de los nuevos desarrollos en la estructura urbana propuesta. En ese sentido, tras estudiar los costes de obtención de suelo y ejecución en su caso de los Sistemas Generales adscritos, así como las cesiones a que obliga la legislación urbanística, se ha optado por incrementar los aprovechamientos de los Sectores con uso global residencial para garantizar la efectiva ejecución de los mismos. Así mismo, y con el objeto de garantizar una densidad poblacional que justifique la implantación de servicios y teniendo en cuenta que los sectores calificados como residenciales suponen el crecimiento a futuro de una ciudad históricamente con una muy baja densidad de viviendas, el Plan ha optado por establecer densidades altas o muy altas en los nuevos desarrollos residenciales, de forma que una vez descontado el techo residencial resultante de la vivienda protegida cuyo tamaño máximo está prefijado normativamente, se pueda agotar la edificabilidad residencial en modelos habitacionales acordes a las necesidades del municipio detectadas en su Plan de Vivienda. Siendo en cualquier caso, tal y como queda aclarado en la Instrucción 5/19 relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en planeamiento urbanístico, esta determinación un máximo que permite al planeamiento de desarrollo decidir finalmente cual es el número de viviendas adecuado al desarrollo propuesto y al mercado inmobiliario demandante.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020003962E	Zabal	Solicita se modifique el trazado del vial que afecta al cerramiento de su parcela.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos
2020004143E	Zabal / Camino San Antonio	Muestra su conformidad con que el camino se ensanche siempre que se realice a partir del eje del mismo.	Tras analizar la alegación presentada se revisará la ampliación del vial para que la misma se efectue a eje del viario existente.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
2020004140E	Portichuelos	Presentan documento de Consulta al objeto de que la misma sea elevada a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.	No procede su valoración al tratarse de una consulta a un organismo no dependiente de la Administración Local	
2020003566E	C/ Prim 98	Solicita que las calles referidas se ordenen con Proyectos de Edificación o Estudios de Detalle suprimiendo el trazado peatonal propuesto.	El alegante propone que desaparezca un viario que surge como consecuencia de un desarrollo urbanístico, y que constituye el único vial con entidad suficiente para dar acceso a las fincas que lindan con él.	Se propone desestimar por los motivos expuestos
2020003567E	Sin localizar	La alegación aporta una serie de planos sin ningún texto explicativo de los mismos por lo que no es posible valorarla	Al faltar el cuerpo de la Alegación no ha podido valorarse la misma. Se ha contactado con el alegante para solicitarle que vuelva a remitirla	No procede
2020003733E	Zabal / Camino Torrenueva	Solicitan que se modifique el trazado del viario que afecta a la parcela ya que la misma pertenece en proindiviso a 50 familias.	La sección viaria a la que se alude en la alegación se corresponde con un viario estructurante del Plan General, no es solo necesario para dar servicio a las parcelaciones existentes, sino que tiene la función de articular el territorio en su conexión entre la nueva vía de acceso al municipio desde la Carretera del Higuero, el casco urbano, Santa Margarita y la costa de levante. En su desarrollo a través del Zabal ese viario contendrá las infraestructuras necesarias que permitan que las distintas Unidades de Ejecución allí delimitadas se conecten a los servicios tales como alcantarillado, agua potable, electricidad. En cuanto a la afección a cerramientos de parcela y edificaciones existentes, es importante señalar que el Suelo donde están enclavadas tiene la consideración de Suelo No Urbanizable en el Plan que se revisa. La parcelación rústica y las edificaciones realizadas contravienen los artículos 66, 67, 68 de la Legislación Urbanística, infracciones todas tipificadas en el Reglamento de Disciplina urbanística. El nuevo Plan General al amparo del Decreto-Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares, tiene entre sus objetivos incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones compatibles con el modelo territorial pero para que esa incorporación sea efectiva y las parcelas adquieran la condición de Suelo Urbano con los servicios e infraestructuras que le son propios (alcantarillado, agua potable...) es necesario que junto con la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento se cumplan los deberes y cargas de cesión que en el mismo se determinen, de conformidad con la legislación aplicable. En cualquier caso tal y como figura expresamente en el artículo 18 del mencionado Decreto "Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica" por ese motivo las cesiones de viario previstas se han realizado en los anchos necesarios a partir del eje del camino existente. No obstante y teniendo en cuenta las alegaciones recibidas se han reducido las secciones viarias al mínimo imprescindible desde el punto de vista técnico	Se propone su estimación parcial por los motivos expuestos



INFORME ALEGACIONES DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

REGISTRO	UBICACIÓN	RESUMEN ALEGACIÓN	EXPOSICIÓN	CONTESTACIÓN
2020005860E	Zabal Bajo	Presenta alegación sobre vivienda en Zabal Bajo solicitando que sea considerado Suelo Urbano No Consolidado	Conforme al artículo 2 del Decreto Ley 3/2019, las edificaciones irregulares en suelo urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990 de 25 de julio, se asimilaban en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Así mismo, teniendo en cuenta que la densidad edificatoria y la fragmentación de la propiedad dificultarían enormemente el efectivo desarrollo del sector en el que se encuentran incluidas. Que el suelo en el que están enclavadas no es Especialmente Protegido y que el Decreto Ley 3/2019 viabiliza la incorporación de "agrupaciones de edificaciones" al planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado siempre que sean compatibles con el modelo territorial planteado en el Planeamiento General. Se considera factible el cambio de clasificación del ámbito a Suelo Urbanizable No Consolidado, residencial de baja densidad. El hecho de que se asimilen a las edificaciones con licencia no las exime de que conforme a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la LOUA los propietarios de las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito cumplan con los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo y en concreto a los que se derivan de su condición de Suelo Urbano No Consolidado.	Se propone su estimación por los motivos expuestos
220006675E	C/ Pinzones 39	Solicitan se modifique el trazado previsto para el viario.	Se considera la alegación, proponiéndose un nuevo trazado del vial que deberá ser cedido al Ayuntamiento.	Se propone su estimación por los motivos expuestos



8. INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICOS EN LA APROBACIÓN INICIAL

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) regula los procedimientos para la aprobación y tramitación de los instrumentos de planeamiento. En su artículo 32 establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes debiendo requerirse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. También establece para el caso de Planes Generales, que se deberá practicar comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial así como con los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

La información pública viene regulada por la LOUA en su artículo sobre Información pública y participación, estableciendo en su apartado 1 que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio afectado de una parte el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones; y de otra los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

Adicionalmente, el artículo 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía sobre la información de relevancia jurídica que las administraciones públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias y funciones, publicarán entre otra cosas y en el ámbito de las entidades locales, una vez efectuada la aprobación inicial de la ordenanza o reglamento local por el Pleno de la Corporación, deberá publicarse el texto de la versión inicial, sin perjuicio de otras exigencias que pudieran establecerse por las entidades locales en ejercicio de su autonomía.

Según dicha Ley, la información pública objeto de publicidad activa estará disponible en las sedes electrónicas, portales o páginas web de las personas y entidades incluidas en el ámbito de aplicación de esta ley de una manera segura y comprensible, garantizando especialmente la accesibilidad universal y la no discriminación tecnológica, con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en

igualdad de condiciones e incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellas personas o colectivos que lo requieran.

Como informes preceptivos se pueden considerar aquellos obligados a ser emitidos, establecido por una norma (Ley o reglamento), pudiendo tener estos el carácter de vinculantes o no vinculantes en función de su fuerza o eficacia, obligando o no en estos casos al órgano que resuelve a ajustarse a las determinaciones que en ellos se recojan relacionadas con el objeto competencial del emisor del informe. En caso de desviarse de las determinaciones o requerimientos realizados por un informe no vinculante, estas deberán realizarse de manera motivada.

Finalmente, los informes facultativos son aquellos cuya solicitud es potestad del órgano que resuelve y por tanto, no obligan a dicho órgano.

En relación con la Administración Autonómica Andaluza, corresponden a las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1.2.^a de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, la recepción de las solicitudes de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que con carácter preceptivo deben emitir los órganos y entidades competentes de la Administración de la Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, así como la remisión de los mismos a la Administración competente para la tramitación de dicho planeamiento.

En particular, en relación a los referidos instrumentos de planeamiento urbanístico, corresponde a estas Comisiones entre otras cuestiones la de coordinación de los informes sectoriales y del informe previo de valoración ambiental que con carácter preceptivo deben emitirse tras la aprobación inicial.

Es por ello que los informes a solicitar a la Junta de Andalucía deberán sustanciarse a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

Se relaciona a continuación las afecciones de las legislaciones sectoriales que tienen incidencia en el instrumento de Revisión del PGOU de La Línea de la Concepción y para los que la legislación establece la necesidad de emisión de informe:



8.1 AFECCIONES POR LA PLANIFICACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL

8.1.1 Evaluación ambiental estratégica

La figura que nos ocupa conlleva la necesidad de tramitar la evaluación ambiental estratégica según se establece en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, artículo 40.2.a).

El procedimiento establecido para la tramitación del PGOU a los efectos de la legislación citada para la final formulación de la Declaración Ambiental Estratégica se establece en el artículo 40.5.

Ya en la fase de Avance se presentó Documento Inicial Estratégico, y junto con el presente documento se incluye el Estudio Ambiental Estratégico necesario para la formulación por parte del órgano ambiental de dicha Declaración.

En ellos se analizan los posibles efectos ambientales previsibles sobre el paisaje, el patrimonio natural, el patrimonio cultural, la atmósfera (ruidos, calidad del aire,...), la flora y fauna, riesgos naturales y otros, así como sobre los planes sectoriales y territoriales, en relación con su legislación sectorial específica, concluyendo que no se observan efectos negativos significativos.

Se refleja en la legislación ambiental que la información pública y las consultas y requerimientos de informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos lo será tanto del instrumento de planeamiento como del Estudio Ambiental Estratégico y los resúmenes no técnicos de dichos estudios.

8.1.2 Aguas

La Línea de la Concepción se encuentra dentro de la demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, siendo esta una Cuencas Intracomunitaria pues su territorio está comprendido íntegramente dentro del territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza. En el caso de las cuencas hidrográficas íntegramente comprendidas en el territorio de una Comunidad Autónoma, como es el caso, las competencias son ejercidas por ésta, por lo que la gestión del agua recae en la Administración Hidráulica Autonómica.

El artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, establece que debe solicitarse informe tras la aprobación inicial, teniendo el carácter de vinculante y deberá ser emitido en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo.

En dicho informe se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la Consejería competente en materia de agua a las entidades promotoras de los planes. Igualmente, el informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables.

Al comportar el PGOU nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Consejería competente en materia de agua se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, así como sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

Así pues, se debe recabar informe de la Consejería competente en materia de Aguas de La Junta de Andalucía.

8.1.3 Carreteras

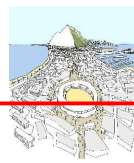
En el Término Municipal de La Línea de la Concepción discurren varias carreteras titularidad tanto Estatal como Autonómica.

1.-Estatales

Según el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras establece la necesidad de emisión de informe. Se especifica que el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público.

El Ayuntamiento ya remitió solicitud con fecha de mayo de 2017, a la cual la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental contesta que se deberá remitir ejemplar del documento de Revisión del PGOU para ser informado.

Así pues se deberá recabar informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento



2.-Autonómicas

El artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, refleja que aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras.

Por lo que también se deberá recabar.

8.1.4 Puertos

Cuenta La Línea con dos puertos, uno de titularidad estatal y otro autonómica.

1.-Estatal

Según el artículo 56.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante sobre articulación urbanística de los puertos, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.

Es por lo que se deberá solicitar informe de Puertos del Estado previo dictamen previo de la comisión de faros en caso de que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima.

2.-Autonómico

Según el artículo 14.2 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico al que se refiere el apartado anterior, este se someterá a informe de la Consejería competente en materia de puertos en aquellos aspectos que afecten a la actividad portuaria, que tendrá carácter vinculante y deberá estar motivado.

Así pues, deberá recabarse.

8.1.5 Patrimonio

Establece el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía que aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

Cuenta La Línea con varios bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, por lo que se deberá solicitar informe a la Consejería Competente en materia de Patrimonio Histórico

8.1.6 Salud

El artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, así como en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se establece que en los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico a los que se refiere la letra b), del artículo 56.1, será preceptivo y vinculante el informe de evaluación de impacto en salud, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto.

En igual sentido se pronuncia el artículo 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

Deberá recabarse dicho informe.

8.1.7 Comercio

Establece el artículo 35.1 Emisión del informe comercial que la administración competente para la formulación del instrumento de planeamiento urbanístico deberá solicitar a la Consejería competente en materia de comercio interior el correspondiente informe tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, regulada en el



artículo 32.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a través de las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística cuando se trate de instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, o directamente en los demás casos.

Así pues, deberá recabarse.

8.1.8 Telecomunicaciones

El artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece en su apartado 2 que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

Deberá pues solicitarse.

8.1.9 ordenación del territorio

Disposición adicional Octava de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, refleja que en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional

segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Se requerirá dicho informe.

8.1.10 Defensa

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, en su disposición adicional segunda sobre bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

Así pues, deberá requerirse.

8.1.11 montes y uso forestal

No hay en La Línea Montes Públicos, si bien, tal y como se refleja en el documento ambiental: "Al tener La Línea un importante porcentaje de suelo forestal, este Plan le afecta de manera decisiva, por lo que se ha considerado importante la integración de sus objetivos en los del propio PGOU."

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes en su artículo 39 sobre delimitación del uso forestal en el planeamiento urbanístico establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

Por otro lado, La Ley 2/1992 de 15 de Junio de Ordenación Forestal contempla en su artículo 8 la necesidad de un informe preceptivo de la Administración Forestal cuando el planeamiento urbanístico prevea alterar la clasificación de los suelos forestales para su conversión en Suelo Urbanizable o categoría análoga.

Así pues, se deberá recabar informe de la Consejería competente en materia forestal.



8.1.12 Costas

El art. 112.a) de la Ley 22/1988 de 28 julio, de Costas refleja que corresponde a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante, en entre otros supuestos en el de Planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

Mientras que en su artículo 114 establece que en el marco competencial de la Ley de Costas, las Comunidades Autónomas ejercerán las competencias que en las materias de ordenación territorial y del litoral, puertos, urbanismo, vertidos al mar y demás relacionadas con el ámbito de dicha Ley que tengan atribuidas en virtud de sus respectivos Estatutos.

De acuerdo con el Estatuto de Autonomía de Andalucía, corresponde a la Comunidad Autónoma:

Competencia exclusiva en materia de ordenación del litoral, respetando el régimen general del dominio público, incluyendo, en todo caso, el establecimiento y la regulación de los planes territoriales de ordenación y uso del litoral y de las playas, así como la regulación del procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos y planes.

La gestión de los títulos de ocupación y uso del dominio público marítimo-terrestre, especialmente el otorgamiento de autorizaciones y concesiones.

Mediante el Real Decreto 62/2011, de 21 de enero se formalizó el traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de las funciones y servicios del Estado en materia de ordenación y gestión del litoral, desarrollando así lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

Así pues, deberá recabarse informe tanto de la Administración estatal en materia de costas como de la Consejería competente en materia de ordenación y gestión del litoral.

8.1.13 Vías pecuarias

Según el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 41 sobre Iniciativa, colaboración y procedimiento en los casos de Planeamiento Urbanístico General refleja:

1. Iniciado el trámite de redacción del respectivo Planeamiento Urbanístico General, la Administración actuante recabará obligatoriamente información a la Consejería de Medio Ambiente sobre la situación de las vías pecuarias existentes en el perímetro a ordenar, el cual deberá evacuarse en el plazo máximo de un mes. De constar en el mencionado informe la existencia de vías pecuarias, el mantenimiento de su trazado actual o la alternativa al mismo deberá incluirse en el Planeamiento Urbanístico General así como en el Estudio de Impacto Ambiental exigible, en su caso, a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del plan se solicitará a la Consejería de Medio Ambiente que informe sobre las posibles modificaciones de trazado propuestas sin perjuicio del resultado del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. El citado informe deberá evacuarse en el plazo máximo de un mes.

Dicha cuestión ya está incluida en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Por otro lado, establece la Disposición Adicional Primera de dicho decreto sobre las vías pecuarias afectadas por planeamiento urbanístico que:

1. Los tramos de vías pecuarias que discurran 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 lo dispuesto en 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.

Así pues, en caso de que algún tramo de Vía Pecuaria se encuentre en esta situación y se vaya a proceder a su desafectación, deberá requerirse el informe de la Consejería de Medio Ambiente, adicional a los trámites y procedimientos de aprobación de la evaluación ambiental estratégica.

8.1.14 Obra pública

Según la Disposición adicional segunda sobre colaboración y coordinación entre Administraciones públicas de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas:



2. La Administración del Estado deberá colaborar con las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades locales a través de los mecanismos de coordinación y cooperación legalmente establecidos, a fin de articular la planificación y construcción de las obras públicas de interés general con los planes de ordenación territorial y urbanística.

3. Los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística calificarán los espacios territoriales necesarios para las diferentes obras públicas de interés general del Estado como sistemas generales y serán clasificados de conformidad con su naturaleza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9.1.^a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. La Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias, emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales.

Así pues, deberá recabarse informe de la Administración General del Estado, en relación a la ejecución o planificación de obras públicas de Interés General.

8.1.15 Viviendas protegidas

El artículo 18.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su punto c) que en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

El artículo 10.4 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece que la Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. Así pues, deberá recabarse.

8.1.16 Ferrocarril

En la actualidad, no cuenta La Línea con red de Ferrocarril, si bien hace años se iniciaron los procedimientos por parte del Ministerio para la obtención del suelo y posterior ejecución de una línea que discurriría al norte de los suelos industriales.

Considerando que según el artículo 7.2 de la LEY 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en el que se refleja que en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.”

Dada la incertidumbre jurídica sobre los terrenos objeto de aquel trámite, y considerando lo anteriormente descrito, se considera conveniente el recabar el informe.

8.2 COMUNICACIÓN A LOS RESTANTES ÓRGANOS Y ENTIDADES ADMINISTRATIVAS GESTORES DE INTERESES PÚBLICOS CON RELEVANCIA O INCIDENCIA TERRITORIAL.

8.2.1 Administración pública

Según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos. Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia en que radique el bien.

Así pues, siempre que haya bienes titularidad del Estado, deberá procederse a la notificación al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia.



Así mismo se deberá proceder a notificar también a la Diputación Provincial de Cádiz en virtud a los bienes titularidad de esta administración que pudieran verse afectados.

8.2.2 De las compañías suministradoras de servicios públicos:

1.- Energía eléctrica.

El Art. 5 de Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, establece en su apartado 1 que la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Mientras que en su apartado 4 dice que a todos los efectos, las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la presente ley, tendrán la condición de sistemas generales.

Así pues, procede realizar la comunicación al Ministerio con competencia en materia de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, a la Consejería competente en dicha materia para su verificación sobre redes existentes o previstas.

2.- Canalización de hidrocarburos líquidos y /o gaseosos.

El Artículo 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos especifica que la planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Así pues, procede realizar la comunicación al Ministerio con competencia en materia de instalaciones de transporte y distribución de hidrocarburos líquidos y/o gaseosos, a la Consejería competente en dicha materia para su verificación sobre redes existentes o previstas.

3.- Gas natural

El Artículo 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural especifica que la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural e instalaciones auxiliares cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Así pues, procede realizar la comunicación al Ministerio con competencia en materia de instalaciones de transporte y distribución de gas natural, a la consejería competente en dicha materia para su verificación sobre redes existentes o previstas.

8.2.3 Deportes

Según el Artículo 72 denominado Planeamiento urbanístico de la Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía, en el marco de la legislación urbanística, los instrumentos de planeamiento deberán incorporar las determinaciones precisas para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan Director y en los planes locales de instalaciones deportivas.

Se deberá comunicar la aprobación a la Consejería competente en materia de deportes para que se pronuncien si lo estiman oportuno.

8.2.4 Turismo

Varias son las menciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía en relación a las aprobaciones del planeamiento, en concreto en su artículo 14.4 sobre Programas de Recualificación de Destinos, en su artículo 18 sobre mantenimiento del uso turístico y en su Disposición adicional novena de Caracterización del suelo de uso turístico.



Se deberá comunicar la aprobación a la Consejería competente en materia de turismo para que se pronuncien si lo estiman oportuno.

8.2.5 Explosivos

Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos, cuyo objeto es entre otros el de establecer la regulación de los explosivos en los aspectos relativos a la seguridad ciudadana en la fabricación, almacenamiento, distribución, comercio, transporte, medidas de seguridad, adquisición, tenencia y uso de los explosivos con fines civiles, en su artículo 5 especifica que las autoridades competentes, en cumplimiento de lo previsto en esta ITC, actuarán de conformidad con los principios de coordinación y colaboración y velarán para que las informaciones de interés obtenidas en virtud de esta instrucción, se encuentren a disposición de los órganos implicados en cada caso, competentes en materia de protección civil, de prevención de riesgos para la salud humana, de protección del medio ambiente, de ordenación del territorio y de urbanismo y puertos.

Así mismo establece que Artículo 24 Alteraciones en el entorno, en relación al establecimiento de una fábrica y su artículo 72 en relación a al establecimiento de un depósito establece que

3. Será preceptivo el informe de la Dirección General de Política Energética y Minas en los expedientes administrativos de autorización de obras y servicios en terrenos comprendidos dentro de las distancias de emplazamiento indicadas en la ITC número 9. Se requerirá que dicho informe sea favorable cuando se pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las indicadas distancias, que no tuviera tales calificaciones en el momento de obtener la licencia municipal para el establecimiento del depósito o de la fábrica.

Así pues, en aras a facilitar los principios de coordinación y colaboración, se procederá a realizar notificación a la Dirección General de Política Energética y Minas, que será preceptivo y vinculante en caso de existir depósitos o fábricas de explosivos de uso civil.

8.2.6 Comunicación a los ayuntamientos de los municipios colindantes

Como ya hemos comentado, el artículo 32 de la LOUA sobre tramitación de instrumentos de planeamiento establece que se practicará también, de forma simultánea, comunicación con los Ayuntamientos de los municipios colindantes.

Por su situación geográfica, La Línea de la Concepción solo limita con el Término Municipal de San Roque, Ayuntamiento al cual se debe proceder a realizar comunicación de la Aprobación.

8.3 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA; DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PGOU

Con fecha de salida 19 de marzo de 2019 emite informe la Delegación Territorial de la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible de Cadiz sobre las afecciones contempladas en la legislación sectorial de su competencia que comprende los siguientes informes;

8.3.1 Servicio de Gestión del Medio Natural.

Solicitan se incluya alguna figura de protección urbanística que garantice la conservación de las charcas de interés herpetológico existentes en las zonas de "Burgo y "La Campana".

8.3.2 Departamento de Vías Pecuarias.

Informan de la situación administrativa de las vías pecuarias en el termino municipal así como de las prescripciones a incorporar en la normativa y planimetría en lo referente a las mismas.

8.3.3 DPH

En él se refleja en resumen sobre las zonas inundables que dicha administración no dispone de información sobre los mismos al no tener Estudios-Hidrológicos Hidráulico realizados. Se indica así mismo que en lo referente a los cauces más importantes del municipio como son arroyo Charcones, Cañada Honda y arroyo del Negro se tendrá que tener en cuenta lo indicado en el PCAI en vigor. También se indica que en la revisión del PCAI que se está redactando a instancias de dicha administración se estudiará las posibles inundaciones que se puedan producir en núcleos como Santa margarita y Zabal en las zonas Industriales, ocasionadas por los arroyos Cañada Honda y arroyo del Negro.

Referente al DPH se tendrán que recoger todos los cauces que se vean afectados por el PGOU, respetando sus zonas de protección y haciendo el uso del suelo que está permitido.



Para poder determinar las zonas inundables de los cauces del Término Municipal se tendría que realizar un Estudio Hidrológico Hidráulico de los mismos

8.3.4 Departamento de Costas

Se informa que en el ámbito del Zabal donde se cambia el suelo de no urbanizable a urbano se deberá mantener el límite establecido de la zona de servidumbre de protección y sus usos deberán ser compatibles con la Ley de Costas y su Reglamento General.

8.3.5 Centro Operativo Provincial

Informan de la obligación de que en la ordenación urbanística todas las zonas declaradas urbanizables con afección de riesgo de incendio recojan medidas preventivas y se obligatorio la redacción de Planes de autoprotección, se incorpore el estudio de riesgo al PGOU y el plano de incendios acontecidos por su implicación en lo recogido en el artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes de la imposibilidad de cambio de uso de los terrenos incendiados por un periodo de 30 años.

8.3.6 Oficina de Ordenación del Territorio

Se informa del carácter preceptivo y no vinculante del Informe de Incidencia Territorial y la necesidad de que el PGOU incorpore un apartado específico para su valoración.

8.3.7 Dirección General de Comercio.

Informa que de conformidad con establecido en la legislación de referencia y lo establecido en el Plan de Establecimientos Comerciales se comprueba que el núcleo principal de la Línea de la Concepción tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista, valorándose favorablemente la propuesta del borrador del PGOU.

8.3.8 Departamento de Protección del Patrimonio

Se considera adecuado el tratamiento y la estrategia de tutela de los bienes del patrimonio histórico, se estima necesario incluir el espacio sub- acuático de la Bahía de Algeciras declarado de Servidumbre arqueológica. Se deberá incluir en el catálogo los restos de la Línea de Contravalación y su trazado soterrado e identificar las fortificaciones de la edad contemporánea.

En el PGOU se han recogido todas las consideraciones recibidas.

8.4 INFORMES RECIBIDOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.

Durante el periodo de Información pública del Documento de Aprobación Inicial y en cumplimiento de las obligaciones anteriormente reseñadas en Documento del PGOU, sus anexos y el Estudio Ambiental Estratégico aprobados Inicialmente se remitieron a los organismos citados para la emisión de informes.

Los informes recibidos han sido:

8.4.1 Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana (unidad de carreteras del estado)

Con fecha de salida 3 de junio de 2020 y registro de entrada en el Ayto. 2020008671E emite informe la Unidad de Carreteras del Estado en Cádiz sobre las afecciones contempladas en la legislación sectorial de su competencia.

Solicitan se refleje correctamente en la planimetría y en las Normas urbanísticas las zonas de protección del viario estatal y la arista exterior de la explanación a partir de la cual de acotan los dominios públicos y las servidumbres de la N-351 y A-7s, así como una relación expresa de la normativa de obligado cumplimiento.

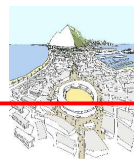
En el Documento de Aprobación Provisional se han recogido dichos cambios.

8.4.2 Dominio Público Hidráulico; Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El informe, que tiene fecha de 7 de julio de 2020, con entrada en el Ayuntamiento el 7 de agosto de 2020 con número de registro 2020011363E analiza el “Estudio de Inundabilidad. Aprobación inicial del PGOU de La Línea de la Concepción”, el cual tiene por objeto la delimitación de la inundabilidad de los arroyos afectados por los nuevos planeamientos urbanísticos del nuevo PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz).

Estos arroyos son:

- Canal de cintura
- Zabal Bajo
- Sin Nombre (SN)
- Charcones



Se ha realizado el nuevo estudio teniendo en cuenta el “Informe de Supervisión del Anexo I. Estudio de inundabilidad. Aprobación inicial PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz)”.

Como criterio general, en el Estudio de Inundabilidad incluido en el Documento de Aprobación Inicial, y de acuerdo a la legislación vigente, no se han incluido aquellos cauces que no se ven afectados por el desarrollo urbanísticos previsto, puesto que el objetivo del mencionado Estudio es delimitar las superficies inundables y plantear propuestas que minimicen los riesgos a la población asentada en sus márgenes, cuya ordenación urbanística es objeto de la revisión del PGOU.

A continuación, se comenta por apartados al “Informe de Supervisión del Anexo I. Estudio de inundabilidad. Aprobación inicial PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz)”.

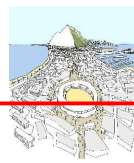
1. A nivel hidrológico:

- a. **Se debe revisar el cálculo hidrológico de arroyo Charcones aparentemente se ha considerado una cuenca mayor a la identificada en planos.** El arroyo Charcones presenta unos afluentes cuyas cuencas no son objeto de nuevo planeamiento en el PGOU de La Línea de la Concepción, por lo que se excluyen su modelización. Estos afluentes, denominados arroyo Negro y Cañada Honda, junto con las cuencas estudiadas del arroyo Charcones son las que en su conjunto presentan un caudal para el período de retorno de 500 años. Si obviamos estos dos afluentes (arroyo Negro y Cañada Honda), el caudal punta para el período de retorno de 500 años es de 59,77 m³/s. Este valor se asemeja más el recogido en el informe de supervisión (52,93 m³/s)
- b. **Se debe incluir y/o diferenciar en su caso:**
 - i. **Arroyo Negro y dos afluentes a este (uno localizado en la margen derecha y otro en la margen izquierda) localizados al Norte del arroyo Charcones.** Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.
 - ii. **Dos arroyos afluentes a Canal de Cintura:** En el nuevo Estudio se han incluido estos afluentes

- iii. **Arroyo Cachón de Jimena, límite con el T.M. de San Roque.** Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca se encuentra en suelo urbano, posee tramo embovedado y cualquier actuación afecta al T.M. de San Roque.
- iv. **Arroyo Puerto del Higuera a afluente innominado 4.** Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción
- v. **Arroyo Innominado 5.** Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción
- vi. **Arroyo Innominado 6 (límite con T.M. San Roque).** Se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

2. A nivel hidráulico:

- a. **Se debe prolongar el tramo de estudio del arroyo Zabal Bajo aguas arriba del polígono industrial. Se aprecian, al menos, cuatro entradas diferenciadas hacia el polígono industrial. Se debe contemplar en el estudio hidráulico el trasiego de caudales por el polígono industrial, contemplando en el mismo los tramos soterrados bajo el polígono industrial.** Se han incluido en el Estudio dichos entradas al arroyo del Zabal Bajo así como el flujo por las obras de drenaje.
- b. **Se debe incluir en el estudio hidráulico**
 - i. **Los afluentes a Canal de Cintura.** Se han incluido en el nuevo Estudio.
 - ii. **Arroyo Negro y sus afluentes.** Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.
 - iii. **Arroyo Cachón de Jimena.** Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este



arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

iv. Arroyo Puerto del Higuerón y afluente innominado 4. Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

v. Arroyo Innominado 5. Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

vi. Arroyo Innominado 6 (límitrofe con T.M. San Roque). Como se ha explicado anteriormente se ha adoptado la decisión de no incluir este arroyo dado que su cuenca no es objeto del nuevo planeamiento del PGOU de La Línea de la Concepción.

c. El estudio hidráulico en situación actual no contempla las obras de drenaje por ser insuficientes, en todo caso se pone de manifiesto la insuficiencia de las infraestructuras actuales. Y es por ello que se propone el encauzamiento de los arroyos con capacidad para el trasiego de la avenida de 500 años de período de retorno. El estudio en situación futura tampoco contempla las obras de drenaje, éstas se diseñarán con capacidad suficiente para el trasiego de la avenida de 500 años de período de retorno. Efectivamente. Este el planteamiento, pues el Estudio realizado va ligado a la figura de planeamiento de Plan General de Ordenación Urbana y no se estima conveniente el diseñar los puentes y obras de drenaje transversal en este nivel de planeamiento.

8.4.3 Ministerio de Hacienda. Secretaría General de Patrimonio del Estado

Con fecha de salida 14 de enero de 2020 y registro de entrada 202000485E se recibe informe de la Secretaría General de Patrimonio del Estado sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se expresa que la calificación otorgada a las parcelas del parque “Reina Sofía” y a la parcela “Ciudad Deportiva” no son acordes con los usos para los

que se cedieron dichas parcelas conforme a la Orden Ministerial de 19 de junio de 1998 cuyos términos siguen vigentes.

En el Documento de Aprobación Provisional se han modificado los usos previstos inicialmente para ajustarlos a los compatibles con la cesión.

8.4.4 Ministerio para la transición ecológica. Dirección General de Política Energética y minas.

Con fecha de salida 7 de febrero de 2020 y registro de entrada 2020003303E se recibe informe de la Dirección General de Política Energético y minas sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se expresa la necesidad de solicitar informe a las empresas distribuidoras de energía eléctrica, se recuerda la normativa de aplicación sobre las afecciones sectoriales de su competencia y se indica que en el municipio no discurren infraestructuras gasistas o petrolífera.

En el Documento de Aprobación Provisional se han recogido las consideraciones hechas en el Informe.

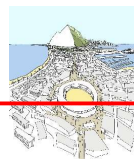
8.4.5 Ministerio de economía y empresa. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

Con fecha de salida 30 de diciembre de 2019 y registro de entrada 2019022429E se recibe informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se expresa la necesidad de modificar determinados aspectos de la normativa del Catálogo y del PGOU para adaptarse a la Ley 9/2014 General de Comunicaciones.

En el Documento de Aprobación Provisional se han recogido las consideraciones hechas en el Informe.

8.4.6 Ministerio de Fomento. Secretaría General de Planificación Ferroviaria.



Con fecha de salida 11 de diciembre de 2019 y registro de entrada 20190000072536E se recibe informe de la Secretaria General de Planificación Ferroviaria sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se expresa que el municipio de la Línea de la Concepción no está afectado por ninguna línea ferroviaria de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado ni existente ni planificada por lo que no procede emisión de informe alguno.

8.4.7 Ministerio para la Transición Ecológica. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre

Con fecha de salida 8 de marzo 2020 y registro de entrada 2020006256E se recibe informe de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente, subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se solicitan se incorporen en el documento los siguientes aspectos;

- Deslinde probable en el tramo cuyo expediente de deslinde se encuentra en tramitación DL-40-CA entre el Puerto Pesquero de la Atunara y la frontera con Gibraltar, solicitándose a la Demarcación de costas de Andalucía – Atlántico la línea probable de deslinde.
- Se representen en todos los planos de ordenación a la escala adecuada las líneas de Dominio Público y Servidumbres.
- Se clasifiquen como Suelo No Urbanizable el Dominio Público Marítimo Terrestre en todo el término municipal y los usos previstos en dichos suelos sean los establecidos en el Título III de la Ley de Costas.
- Se incluya de forma explícita el cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas relativo al cálculo de densidad de la edificación media ponderada m²/m² de los sectores de suelo urbanizable.
- Se recoja con mayor claridad los usos admisibles en el Dominio Público y sus servidumbres en la Normativa haciendo referencia expresa a la Ley de Costas.
- Se modifiquen las referencias a la Servidumbre de protección de 50 metros en la Memoria por ser las mismas erróneas.

- Con respecto al Catálogo de protección se aclara que los elementos catalogados dentro del DPMT deberán contar con el correspondiente título de ocupación y no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado.

- Se grafíen en los planos de ordenación de saneamiento las líneas de DPMT y servidumbres para poder valorar la incidencia de las previsiones.

En la documentación de la Aprobación Provisional se han recogido todas las consideraciones realizadas y será reenviado a la Demarcación de Costas para la emisión del informe que disponen los artículos 112^a) y 117 de la Ley de Costas con carácter previo a la Aprobación Definitiva del PGOU.

8.4.8 Consejería de Salud y familias. Informe de evaluación de impacto en la salud.

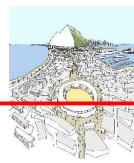
Con fecha de salida 19 de febrero de 2020 se recibe informe de la Consejería de Salud y familias / Dirección Gral. de Salud Pública sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

Tras analizar el PGOU aprobado inicialmente y el Documento de Valoración de Impacto en la Salud solicitan que se realicen las siguientes tareas cuyo resultado y conclusiones deben recogerse en un nuevo Documento de Valoración de Impacto en la Salud que debe adjuntarse a la solicitud de informe de verificación tras la Aprobación Provisional.

- Descripción y análisis de los impactos previsibles en la salud como consecuencia de los cambios que las actuaciones inducen en el entorno de la población.
- Descripción y caracterización de la población afectada por cada uno de los impactos considerados.
- Evaluación de la relevancia de los impactos.
- Descripción de las medidas tomadas para optimizar los impactos considerados relevantes y de la evaluación de su eficacia.

Por lo que se concluye que la documentación presentada no permite concluir si el proyecto va a generar impactos significativos en la salud o no quedando la viabilidad de la actuación supeditada a la mejora del documento que se comprobara en el informe de verificación.

En el Documento Valoración de Impacto en la Salud que acompaña al PGOU de Aprobación Provisional se han recogido las consideraciones hechas en el Informe.



8.4.9 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Informe en materia de vivienda.

Con fecha de salida 9 de marzo de 2020 se recibe informe de la delegada territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio de Cadiz sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

Tras analizar el PGOU aprobado inicialmente realizan las siguientes consideraciones, el PGOU cumple con la reserva de superficie edificable exigida por el artículo 10.1.A.b de la LOUA. Se deberá especificar en el documento los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas a contar desde la finalización del plazo de urbanización, siendo el informe FAVORABLE en lo relativo al cumplimiento de la normativa de su competencia.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.

8.4.10 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial.

Con fecha de salida 9 de marzo de 2020 se recibe propuesta de Informe de Incidencia Territorial la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio de Cadiz sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

Tras analizar el PGOU aprobado inicialmente realizan las siguientes consideraciones;

El modelo territorial planteado es compatible con los principios de sostenibilidad del POTA y con los objetivos y determinaciones del POT del Campo de Gibraltar pero se considera necesario que se justifiquen los siguientes aspectos antes de su aprobación definitiva,

- Incorporar en los planos de ordenación estructural los espacios protegidos por legislación específica.
- Recoger las determinaciones relativas al corredor litoral del POT en los documentos específicos, planos, memoria y normativa.
- Dada la especial relevancia que tiene el SUNC en el Zabal deberá justificarse que cumple con los requisitos materiales establecidos en el artículo 45 de la LOUA.
- Corregir discrepancias en la cuantificación de Sistemas Generales.
- Justificar el cumplimiento del estándar del artículo 10.1.c.1 de la LOUA.

- Especificar expresamente los agentes inversores de las actuaciones de ampliación y mejora de las infraestructuras generales así como Informe favorable de los organismos sectoriales responsables de la prestación de los mismos.

- Las conclusiones del estudio de movilidad deben ser informadas favorablemente por los organismos responsables de infraestructuras supramunicipales y transporte público.

- El alcance, determinaciones y conclusiones del estudio hidrológico debe ser informados favorablemente por el organismo sectorial competente en materia de aguas.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.

8.4.11 Consejería de Economía, conocimiento, empresas y universidad. Dirección General de Comercio.

Con fecha de salida 8 de febrero de 2020 se recibe informe preceptivo y no vinculante de la Dirección General de Comercio sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

El Informe concluye que de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del TRLCIA el núcleo principal de La Línea de la Concepción tiene capacidad territorial para acoger una gran superficie minorista y solicita se coordinen las definiciones de gran superficie minorista conforme a lo establecido en el artículo 22 del TRLCIA.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.

8.4.12 Consejería de Fomento. Servicio de carreteras.

Con fecha de salida 12 de marzo de 2020 se recibe informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de fecha 21 de febrero de 2020, y entrada en el Ayuntamiento el 11 de marzo de 2020 a través de la CPCU sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

Se informa favorablemente la ejecución del nuevo vial previsto por el PGOU que conecta la Red Autonómica de Carreteras con el acceso a la ciudad y propone un texto a incluir en la normativa en relación con las afecciones acústicas de dicho viario.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.



8.4.13 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Consejería de cultura y patrimonio Histórico.

Con fecha 2 de marzo de 2020 y entrada el 11 de marzo 2020 remitido por la CPCU se recibe informe de la Consejería de Cultura y patrimonio sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

Se informa favorablemente el documento de Aprobación Inicial.

8.4.14 Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Con fecha de salida 17 de febrero de 2020 se recibe informe de la Agencia Publica de Puertos de Andalucía sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se solicita que se excluya el Puerto de la Atunara del ARI-E4 por su naturaleza jurídica de Dominio Público Marítimo Terrestre adscrito a soporte natural de la infraestructura portuaria y se delimite el mismo como Sistema General conforme a la documentación gráfica que se adjunta.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.

8.4.15 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Puertos del Estado.

Con fecha de salida 24 de enero de 2020 y entrada nº 2020001970E el 30 de enero de 2020 en Registro General Ayuntamiento de la Línea de la Concepción se recibe informe de Puertos del Estado sobre las afecciones sectoriales de su competencia.

En dicho informe se solicita que se elimine la mención en la Memoria del PGOU a la limitación regulatoria en la ordenación de usos de los terrenos portuarios y se corrija el error material del plano OP.01.03.

El documento que se presenta a Aprobación Provisional ha incorporado las consideraciones realizadas en el Informe.

8.4.16 Arcgisa. Informe capacidad de infraestructuras hidráulicas.

Se recibe informe de la empresa de servicios de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar (ARGICSA) competente en la prestación de y gestión de los servicios públicos municipales de abastecimiento de agua potable, saneamiento y

alcantarillado y de tratamiento y depuración de aguas residuales informando que las necesidades de los recursos hídricos previstos en el PGOU están garantizados.

8.5 CONSIDERACIONES A LOS INFORMES EMITIDOS

Las cuestiones reflejadas en los informes emitidos por las distintas administraciones han sido tenidas en cuenta a la hora de la redacción del presente documento de Aprobación Provisional. Tras la aprobación provisional de la revisión del PGOU, se procederá a solicitar informe sectorial de dichas administraciones como ha quedado reflejado en el apartado anterior en el que se podrá comprobar por parte de este organismo la adecuada toma en consideración de sus observaciones, así como cualquier otra consideración que respecto de sus competencias pudieran emitir.