

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) EN EL AREA NU-19 “LOS PINOS”
TORREGUADIARO -T.M. DE SAN ROQUE**

ADDENDA DE CUMPLIMIENTO:

- a) **DEL CONDICIONADO CONTENIDO EN EL “INFORME PREVIO AL ACUERDO DE LA CTOTU SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁREA NU-19. LOS PINOS. TORREGUADIARO. SAN ROQUE (EXPTE. 02 /11)” EMITIDO EL 12 DE AGOSTO DE 2.014 POR EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE CÁDIZ DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA; y**
- b) **DE LOS REPAROS EXPUESTOS A DICHA INNOVACIÓN EN EL DICTAMEN 653/2014 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2.014 DEL CONSEJO CONSULTIVO DE ANDALUCÍA.**

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	pág. 27
NORMAS URBANÍSTICAS.....	pág. 1 (DOC. 2)
PLAN DE ETAPAS.....	pág.73
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	pág.75

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- INTRODUCCIÓN.-

El Informe previo al acuerdo de la CTOTU sobre la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística por modificación puntual en el área NU-19. “Los Pinos” - Torreguadiaro- San Roque (expte. 02 / 11)” emitido el 12 de agosto de 2.014 por el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz de la Junta de Andalucía; arriba referenciado tiene carácter **favorable** si bien condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

- Sobre los informes sectoriales.

El artículo 3.4.3 de la normativa urbanística deberá contener el condicionado establecido en el informe de la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, de 25 de marzo de 2014. Así mismo, deberá adecuarse el contenido del artículo 2.5 de la normativa urbanística y las previsiones contenidas en el plan de etapas y el estudio económico financiero a los condicionantes sobre la programación de las obras de infraestructura hidráulica, establecidos en dicho informe.

- Sobre el interés supramunicipal de las instalaciones deportivas de Los Pinos.

En la normativa urbanística (artículo 2.6), se identificará el interés supramunicipal de las instalaciones delimitadas como *Centro Deportivo Turístico de Los Pinos*, conforme a lo establecido en el artículo 66.1 del POTCG.

- Sobre las determinaciones urbanísticas.

La ordenación urbanística de las obras hidráulicas exteriores al ámbito de la modificación puntual requerirá de un Plan Especial, con la finalidad de establecer, desarrollar, definir, y ejecutar infraestructuras (LOUA art. 14.1). Este instrumento de desarrollo se prevé en la memoria del documento y deberá reflejarse en la normativa urbanística (artículo 2.5).

En el artículo 3.2.2 de la normativa urbanística se establece como directriz para la ordenación pormenorizada del ámbito que en el sistema local de espacios libres se destine, hasta en un 10% de su superficie, para aparcamientos. Deberá suprimirse esta determinación, para garantizar la adecuada funcionalidad de la totalidad de la reserva de dotaciones para parques y jardines, conforme al artículo 9.E y 17.1 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Sobre la reserva de vivienda protegida.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.b de la LOUA la modificación puntual deberá justificar en la memoria y establecer en su normativa el porcentaje de incremento de cesión de terrenos a favor de la administración que compensa las plusvalías generadas por eximir al nuevo sector de la obligación de reservar suelo con destino a vivienda protegida.

Conforme al artículo 54.2.b de la LOUA en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá justificarse la oportunidad de sustituir la cesión de los suelos referida a favor de la administración por su valor en metálico. El valor de los mismos será establecido conforme a las reglas legales de valoración, mediante resolución motivada del municipio. Este aspecto deberá reflejarse igualmente en la normativa urbanística de la modificación (art. 3.2.5.2)

Por último, en dicho informe se establece que *“de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 36.2.c de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Este dictamen deberá solicitarse antes de la resolución*

sobre la aprobación definitiva que corresponda”.

En coherencia con ello, el expediente de la Innovación fue remitido al Consejo Consultivo de Andalucía que, con fecha 30 de septiembre de 2.014, emitió el Dictamen 653/2014 siendo su sentido desfavorable a la aprobación definitiva de la misma *“sin perjuicio de que una vez sea corregido el documento técnico en los dos aspectos objeto de reparo, sea remitido a este Órgano nuevamente para su dictamen preceptivo y vinculante”*. Esos dos aspectos objeto de reparo son, sintéticamente, los siguientes:

- a) Debe ser el documento de Innovación (y no el proyecto de reparcelación) el que se encargue de concretar el incremento de cesión al municipio de suelo urbanizado con el que compensar la exención de realizar la reserva de suelo para vivienda protegida; y
- b) En el documento de Innovación se deben contener prescripciones que impidan que el futuro instrumento de desarrollo urbanístico limite los usos compatibles o coadyuvantes de los espacios libres, precisando el grado de ocupación del suelo y la naturaleza temporal o definitiva de las instalaciones en cuestión.

Las siguientes líneas las dedicaremos a explicar las actuaciones llevadas a cabo sobre el expediente administrativo y documento técnico de la Innovación que recibió, mediante acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 20 de diciembre de 2.013 del Ayuntamiento de San Roque, recibió la 2ª Aprobación Provisional.

Dicha explicación se lleva a cabo tomando como guía el documento concreto que ha sido modificado como consecuencia de las observaciones y condicionados contenidos tanto en el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo como en el Dictamen ya citado del Consejo Consultivo de Andalucía. Básicamente, lo que debe ser ajustado, además de la Memoria, para dar cumplimiento a los condicionantes antes apuntados afecta a los siguientes documentos de la Innovación:

- a) Las Normas Urbanísticas;
- b) El Plan de Etapas; y
- c) El Estudio Económico Financiero.

Por tanto las modificaciones llevadas, a cabo sobre cada uno de dichos documentos, además de la indicada para su congruencia en la Memoria del documento, son las siguientes:

II.- MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.-

Los preceptos afectados por los cambios (grafiados en rojo en el texto) son los siguientes:

1. El artº 2.3: en dicho precepto se trata de aplicar las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de

2.014, al que se refiere el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo en su condicionado “sobre los informes sectoriales”. Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:

- 1.1. Se da subsanación a la errata referida en el punto 8º de sus antecedentes;
y
 - 1.2. Se da cumplimiento a sus condicionantes nº 5 y 6.
2. El artº 2.5: en dicho precepto, además de aplicar las consideraciones vertidas en, se efectúa la subsanación requerida. Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:
- 2.1. Se remite a la figura de un Plan Especial el establecimiento, desarrollo, definición y ejecución de las obras hidráulicas externas al ámbito de la Modificación, todo ello de conformidad con el condicionado del Informe – también citado- del Jefe de Servicio de Urbanismo “sobre las determinaciones urbanísticas”
 - 2.2. Se da cumplimiento a los condicionantes nº 3 y 4 del Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 ya citado.
3. El artº 2.6.1: se da cumplimiento al condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo “sobre el interés supramunicipal de las instalaciones deportivas de Los Pinos”
4. El artº 3.2.2: se llevan a cabo los siguientes cambios:
- 4.1. A indicación del condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo “sobre las determinaciones urbanísticas”, se suprime la posibilidad de destinar un 10% de la superficie del SLEL a aparcamientos;
 - 4.2. A indicación del Dictamen 653/2014 del Consejo Consultivo de Andalucía, se suprime la posibilidad de destinar una parte de la superficie del SLEL a eventos sociales, culturales o deportivos;
 - 4.3. En correlación con lo anterior, se prescribe que la ordenación futura del uso del SLEL debe acomodarse tanto al artº 3.4.c) (“*Condiciones particulares de los usos de los espacios libres y zonas verdes*”) del Texto Refundido del PGOU de San Roque, como a la Ordenanza Municipal reguladora de la gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario.
5. El artº 3.2.5.2: A indicación tanto del condicionado del Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo “sobre la reserva de vivienda protegida”, como del Dictamen 653/2014 del Consejo Consultivo de Andalucía, se introducen los siguientes cambios:
- 5.1. Se fija en el 20% la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos

ya urbanizados del suelo urbanizable, todo ello en compensación de las plusvalías generadas por la exención de la reserva de vivienda protegida.

6. El artº 3.4.3: en dicho precepto se trata de aplicar las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014, al que se refiere el Informe del Jefe de Servicio de Urbanismo en su condicionado “sobre los informes sectoriales”. Más en concreto, se lleva a cabo lo siguiente:

6.1. Se subsana la errata referida en el punto 8º de sus antecedentes; y

6.2. Se da cumplimiento a sus condicionantes nº 1, 2 y 7.

III.- MODIFICACIONES EN EL PLAN DE ETAPAS.-

Se procede a su adaptación a las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 sobre la programación de las obras hidráulicas allí previstas.

IV.- MODIFICACIONES EN EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.-

Se procede a la adaptación de sus previsiones a las consideraciones vertidas en el Informe de la Dirección General de Dominio Hidráulico de 25 de marzo de 2.014 sobre la programación de las obras hidráulicas allí previstas.

San Roque, octubre de 2014

El Arquitecto Municipal

Nicolás Moncada García