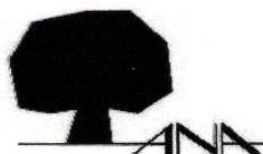


ALEGACIONES al proyecto: Convenio Urbanístico para la Modificación de Instrumento de Planeamiento del Área de Reforma Ar-03 y la UE N° 17 Espíritu Santo con la entidad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L.



Asociación
Amigos de la Naturaleza
Comarca de La Janda
Apartado de Correos, 21
CP 11170 Medina Sidonia
info@analajanda.org
http://analajanda.org/

ALEGACIONES QUE PRESENTA
ANA -ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA NATURALEZA- (La Janda), al proyecto:
Convenio Urbanístico para la Modificación de Instrumento de Planeamiento
Estudio de Detalle del Área de Reforma Ar-03 y la UE N° 17 Espíritu Santo con la
entidad Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA

Mariano I. Maeztu González, mayor de edad, con D.N.I. número 75.738.112 D, con domicilio a efectos de notificación en el apartado de correos número 21 de Medina Sidonia, código postal 11170 y en la dirección de correo electrónico info@analajanda.org, en representación de la **ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA NATURALEZA**, Código de Identificación Fiscal: **G11054343**, cuyo ámbito de actuación es la comarca de LA JANDA, COMPARECE Y DICE:

Que, enterados por el Anuncio de 5 de octubre de 2021 del AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA, **publicado en el B.O.P. DE CADIZ NUM. 198 del 18 de octubre de 2021**, que en el Pleno de 15 de julio de 2021 se aprobó inicialmente y se acordó someter a información pública el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA AR-03 Y LA UE N° 17 ESPÍRITU SANTO CON LA ENTIDAD NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 S.L., a suscribir entre Don Juan Oscar Real Cambas en su calidad de intervinientes y representante de la mercantil Nuevo Impulso Inmobiliario 2015 S.L. y D. Manuel Fernando Macías Herrera, en su calidad de Alcalde-Presidente de este Excmo. Ayuntamiento y en representación del mismo.

De acuerdo con lo publicado en el citado anuncio en cuanto a que *<Durante el período de información pública, podrá examinarse dicha propuesta de convenio urbanístico por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan>*, presentamos las siguientes:

ALEGACIONES

ALEGACIÓN 1.- AUSENCIAS TOTALES Y CARENCIAS EN LA DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE PARA LA CONSULTA DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

Aunque se anuncia en el Boletín Oficial de la Provincia del día 18 de Octubre que *<Durante el período de información pública, podrá examinarse dicha propuesta de convenio urbanístico por cualquier persona>*, esto no ha sido así, ya que durante más





de una semana en la web municipal solo estaba disponible el anuncio, y no ha sido hasta el día 27 de octubre cuando se ha podido consultar el texto completo del acuerdo del Pleno de 15 de Julio, es decir **nueve días después de la publicación del anuncio en el BOP.**

Además sigue faltando un documento importante. En la documentación del acuerdo de Pleno **no se incluye el denominado DOCUMENTO 1**, es decir el plano que se menciona en la Estipulación Primera del Convenio Urbanístico, y en el que parece ser que viene reflejada la transformación del viario público de la AR-03 solicitada por la entidad NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, y también la ubicación propuesta para el transformador necesario (Estipulación Segunda). La falta de esta documentación gráfica hace imposible conocer ambos extremos.

Tampoco se han podido consultar los Documentos del **Estudio de Detalle del AR-03 Espíritu Santo**, aprobado el 15 de noviembre de 2007, y del correspondiente **Proyecto de Reparcelación**, aprobado el 10 de diciembre de 2014, **documentos imprescindibles** para poder analizar el texto y los contenidos del Convenio que, según se dice, pueden implicar la modificación de ambos documentos. No solo no están disponibles en el correspondiente apartado del Tablón de Anuncios, sino que también resulta imposible localizarlos en cualquier otro lugar de la web municipal, o del portal de transparencia.

Además **el anuncio no incluye, como sería preceptivo, el enlace a la página web o portal de transparencia** en el que la ciudadanía e interesados pudieran consultar todo el expediente sometido a información pública con objeto de presentar alegaciones.

En consecuencia resulta imprescindible que toda la documentación señalada anteriormente esté disponible en la web municipal, y **a partir de ese momento proceder a la ampliación del plazo para la presentación de alegaciones**, o en su caso proceder a la **apertura de un nuevo período de Alegaciones.**

ALEGACIÓN 2.- CONFUSIÓN EN LA DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD URBANÍSTICA A LA QUE SE REFIERE EL CONVENIO URBANÍSTICO

Tanto en el Anuncio de Información Pública, como en los informes y en el articulado del convenio se habla indistintamente de la AR-03 y de la UE 17, lo que lleva a una cierta confusión sobre que la unidad urbanística sobre la que se actúa.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (en adelante PEPRICH) fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia con fecha 2 de marzo de 2007, y publicado mediante la inserción de anuncio en el BOP número 137 de 17 de julio de 2007. En él se delimitaba el **Área de Reforma AR-03 Espíritu Santo**, que venía a sustituir a la Unidad de Ejecución UE 17 "Espíritu Santo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente el 20 de enero de 1995.

En ejecución de las determinaciones del planeamiento general, se aprobó Estudio de Detalle de la AR.03 por acuerdo pleno de fecha 15 de noviembre de 2007. Y mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2014, fue ratificado el Proyecto de Reparcelación de la UE 17 "Espíritu Santo" siendo posteriormente trasladado al Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción.





Sin embargo, una vez aprobado definitivamente el PEPRICH dejaba de estar vigente como tal la UE 17 "Espíritu Santo" de las Normas Subsidiarias, por lo que no explica este baile de denominaciones en documentos tramitados con posterioridad al año 2007 que solo lleva a la confusión.

En consecuencia, en todos los textos y documentos gráficos del Convenio Urbanístico debe quedar claro que se refieren a los contenidos y a las figuras de desarrollo de la AR-03 ESPÍRITU SANTO.

ALEGACIÓN 3.- FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA ENTIDAD MERCANTIL CON LA QUE EL AYUNTAMIENTO PRETENDE FIRMAR EL CONVENIO URBANÍSTICO.

Parece ser que los TITULARES REGISTRALES de los terrenos donde, al parecer, se pretende construir por parte de la Cooperativa EL Torreón S. Coop. And., son MARCH DE INVERSIONES SAU propietario del pleno dominio del 94,775% y D. JUAN CARLOS MOSCOSO SANCHEZ que es propietario del 5,225% de pleno dominio, y con carácter privativo.

Sin embargo se pretende acordar y firmar un Convenio Urbanístico para la Modificación del Instrumento de Planeamiento Estudio de Detalle del Área de Reforma Ar-03 y la UE N° 17 Espíritu Santo con la entidad mercantil NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANISTICO 2015 SL, a la cual se dice le ha sido concedido un Derecho de Opción de Compra sobre la misma por parte MARCH INVERSIONES SAU. y D. JUAN CARLOS MOSCOSO SÁNCHEZ, únicos titulares de la parcela, pero sin que se conozca ningún tipo de documento que lo acredite.

En consecuencia no se plantea firmar un convenio urbanístico con los actuales propietarios de los terrenos afectados, sino con una entidad mercantil que dice tener un derecho de opción de compra de las parcelas, pero sin más documentación que lo acredite, y sin la presencia y el acuerdo de los verdaderos propietarios del suelo. Una situación anómala que necesita ser corregida.

Nosotros alegamos que un Derecho de Opción de Compra no es título suficiente para que el Ayuntamiento promueva un Convenio Urbanístico de estas características y que de hacerse podría tener consecuencias negativas y no deseadas en un futuro.

ALEGACIÓN 4.- FALTA DE DOCUMENTACIÓN RESPECTO DEL RÉGIMEN COOPERATIVO CON EL QUE SE PRETENDE DESARROLLAR EL ÁMBITO.

Que con fecha 11 de mayo de 2021 se emite informe técnico con el fin de establecer las condiciones urbanizadoras de viario público y zonas verdes para el desarrollo de la UE 17 Espíritu Santo en cuanto a su diseño, ejecución y dimensiones con objeto de que se incluyan en el convenio urbanístico solicitado por NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015 SL como gestor de la Cooperativa EL Torreón S. Coop. And.

Tampoco parece suficientemente documentada la representación que la entidad firmante del Convenio como gestor de la Cooperativa EL TORREON DE MEDINA S. COOP AND, de la que no se aporta ninguna otra información. En consecuencia no está claro quién va adquirir el compromiso respecto del cumplimiento de las





condiciones de urbanización del viario público y las zonas verdes cuando se proceda a la Urbanización de la AR-03 "Espíritu Santo".

Más bien parece que se quiere aprovechar que la promoción se vaya a realizar en régimen de cooperativa para darle una legitimación social adicional al convenio.

ALEGACIÓN 5.- EL TEXTO DEL CONVENIO APROBADO EN PLENO CARECE DE ESTIPULACION CUARTA.

En el Apartado de ESTIPULACIONES del texto del Convenio aprobado en el Pleno Municipal del 15 de julio de 2021 se pasa de la Estipulación Tercera a la Estipulación Quinta, es decir falta la Estipulación Cuarta.

No se sabe si ello es debido a que se ha producido la omisión de una parte del texto, o bien se trata de un error en la numeración correlativa.

En cualquier caso debe ser corregido este extremo para poder conocer el contenido real del Convenio Urbanístico.

ALEGACIÓN 6.- SOBRE LA NO NECESIDAD DEL SUELO EDIFICABLE DE CESIÓN PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Igualmente con fecha 11 de mayo de 2021 se emite informe técnico, <no sabemos si nuevo informe o el mismo informe>, en el que se dice: *"Estas parcelas forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo y la edificabilidad total asignada a las mismas es de 5.652 m²T, lo que se traduciría en unas 63 viviendas. Teniendo en cuenta las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y las necesidades de la población, reflejadas en el escaso número de solicitantes inscritos en el Registro de Demandantes, se considera que dicha cantidad es suficiente para hacer frente a la demanda existente en el municipio a corto y medio plazo."*

No compartimos para nada la afirmación del informe técnico. En el caso de que sea cierto lo que se dice sobre el escaso número de solicitantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda, ello se puede deber a dos posibles causas: Que el Registro no se actualiza convenientemente, o que la ausencia total de nuevas promociones de vivienda pública desde hace bastantes años lleva a los asidonenses a considerar inútil inscribirse en dicho registro ante la imposibilidad de acceder a una vivienda pública.

También se dice en el mismo informe técnico que: *"Por otra parte, hay que señalar que se viene actualmente redactando por los servicios técnicos municipales el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que cuenta con una previsión inicial, de acuerdo con lo establecido por la LOUA, de unas 340 VPO referidas al sector de suelo URBANIZABLE del Galapacho."*

Se refiere a un documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del que nada se sabe a pesar de lo mucho que se ha anunciado, y al que, en el mejor de los casos, le quedaría un largo proceso (varios años) de redacción/tramitación hasta que pueda ser gestionado dicho suelo. Al día de hoy este





documento que se menciona no existe, al menos no legalmente y por tanto no tiene sentido alguno mencionarlo.

En cambio sí existe y estaría disponible a corto plazo esta parcela, para cuatro viviendas, que permitiría junto a otras parcelas que se cita, iniciar de inmediato una política de promoción de vivienda pública en régimen de alquiler de la que la ciudad está muy necesitada ya que hace más de veinte años que no se construye una sola vivienda pública.

En resumen, estamos convencidos de que todo el suelo público para uso residencial protegido del que el Ayuntamiento pueda disponer siempre será insuficiente para atender las demandas reales de vivienda pública de un municipio como Medina Sidonia.

ALEGACIÓN 7.- RESULTA MÁS FAVORABLE REALIZAR LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO QUE EN METÁLICO.

Que el citado informe técnico de fecha 11 de mayo de 2021 concluye diciendo: *"Con arreglo a todo lo anterior, se estima viable la exención de constitución de régimen RESIDENCIAL PROTEGIDO a la parcela propiedad del EXCMO AYTO DE MEDINA SIDONIA (denominada parcela 5 en el proyecto de REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA AR3 Espíritu Santo), destinada a viviendas en régimen de VPO a la que le corresponden a 430 m2T de aprovechamiento que se traduce a 4 viviendas."*

En el citado informe se hace una primera valoración económica de dicha parcela con el fin de sustituir la cesión de suelo por una compensación sustitutoria en metálico. Aunque la valoración definitiva no se incluye en la Estipulación Tercera del Convenio.

Sin embargo consideramos que, independientemente de que la valoración realizada esté ajustada, o se pueda considerar como excesivamente baja, para el Ayuntamiento de Medina Sidonia resultaría mucho más interesante, desde el punto de vista de una correcta gestión urbanística, disponer del suelo y de su edificabilidad asociada. No solamente por la posibilidad de desarrollar allí una promoción de vivienda pública, sino también porque pudiera servir de "moneda de cambio" para el desarrollo y la gestión de otras parcelas y promociones públicas, mediante la utilización de la herramienta de la permuta de suelo, u otra similar.

ALEGACIÓN 8.- SOBRE LA NECESIDAD DE UNA CALLE DE TRÁFICO RODADO DE DOBLE SENTIDO

El PEPRICH dejaba clara la necesidad de que el viario por el borde exterior de esta Unidad fuera de uso rodado, y con doble sentido de circulación, para dar continuidad a una vía perimetral que enlazara la calle Chorrillo con el encuentro de las calles Espíritu Santo /Torreón con La Calzada, y su prolongación hasta la zona de La Zapata. Con esta determinación la AR-03 modificaba las previsiones de la UE 17 de las NNSS, que este tramo plantaba un paseo peatonal de borde.

Por ello se trata de un tramo de la Ronda Urbana Oeste, cuyo trazado y características el PEPRICH considera como vinculantes, y cuyo cambio de características no se puede hacer mediante una simple modificación del Estudio de Detalle, sino que sería





necesario proceder, con anterioridad, a la modificación puntual del Documento del PEPRICH.

Aunque la viabilidad y características de esta calle quedan pendientes también del informe geotécnico del que se habla en la Alegación siguiente, la reducción de la superficie dedicada a calzada no puede significar nunca una reducción del ámbito a urbanizar, sino que debe servir para aumentar la amplitud del paseo peatonal de borde, con pavimentado adecuada, arbolado de alineación, mobiliario urbano suficiente y elementos de protección en el borde exterior.

ALEGACIÓN 9.- FALTA DEL PRECEPTIVO INFORME GEOTÉCNICO DE ESTABILIDAD Y CAPACIDAD PORTANTE DEL TERRENO

El PEPRICH, en la ficha de características de la AR-03 ESPÍRITU SANTO, decía que, con anterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle, se deberá efectuar un detallado informe geotécnico que establezca la estabilidad y capacidad portante del terreno, así como las medidas correctoras necesarias de contención de tierras y estabilización del talud.

Desconocemos si en el año 2007 se cumplió este requisito antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle. Aunque al ver que no se menciona en ningún lugar nos tememos que es muy posible que nunca se haya hecho, **lo que invalidaría la aprobación del Estudio de Detalle si se hizo sin el cumplimiento de este requisito.**

Pero en el caso de que este informe no se hubiera realizado anteriormente, ahora y para valorar algunas de las determinaciones del Convenio Urbanístico, resultaría imprescindible disponer de un informe de este tipo como base para la toma de decisiones sobre la capacidad de usos de la calle perimetral y sobre el diseño definitivo del trazado y sección transversal de la nueva calle, así como de las medidas complementarias que se deberían tomar para garantizar la estabilidad de los taludes. Y todo ello debe hacerse antes de la firma del Convenio Urbanístico y de la posible modificación del Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación.

Es por todo ello que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa,

SE SOLICITA

1. Que se subsanen los errores, carencias y otras consideraciones, enumeradas en las anteriores Alegaciones, y que, en tanto se subsanan las deficiencias y la ausencia de documentación imprescindible para la información pública en los términos prescritos por la ley, no se adopte ningún acuerdo plenario que, previamente, requiriese la celebración de este trámite esencial.





2. Que se hagan públicos todos los documentos que deberían formar parte del expediente administrativo sometido a información pública, incluidos el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma AR-03 ESPIRITU SANTO que se pretenden modificar, para conocimiento de la ciudadanía que pudiera estar interesada en consultarlo o, en todo caso, que se proporcione un enlace mediante el cual se pueda acceder a la referida información.

3. Que, una vez que toda la información esté a disposición de la ciudadanía, se proceda a ampliar el actual plazo, o bien se abra un nuevo trámite de información pública en el que, en aras de fomentar la participación, se otorgue un plazo superior al mínimo de 20 días para presentar alegaciones.

4. Que se tenga por personada a la Asociación Amigos de la Naturaleza en el expediente y, a todos los efectos, se nos considere parte interesada y, a partir de ahora, se nos comunique cualquier incidencia que en el mismo se registre.

Desde ANA quedamos a disposición del Ayuntamiento de Medina Sidonia para cualquier aclaración o explicación complementaria sobre lo expresado en este escrito.



Medina Sidonia, 30 de octubre de 2021

Fdo. Mariano I. Maeztu González
Secretario General de ANA



