

Al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

Asunto: Alegaciones al Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución S-CO-10 (Anterior sector ARI-11) “La China” del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María.

D./D.ª _____ (datos de la persona o entidad alegante; incluir DNI y correo electrónico de contacto)

EXPONE:

Que estando en periodo de información pública el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del S-CO-10 “La China”, presenta las siguientes alegaciones al mismo:

Alegación 1: Un Plan anacrónico.

El PERI La China que incluye tanto la finca del mismo nombre como el relleno del Pueblo Marinero, data de 1.988, cuando se aprobó parcialmente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de El Puerto de Santa María, que incluyó estos terrenos como suelo urbano sin contar con ninguno de los servicios e infraestructuras necesarias para ser considerado como tales.

Este plan preveía la construcción de 910 viviendas, de las que 164 están ya construidas en el Pueblo Marinero. Además, también incluía la construcción de un hotel, pero el PERI realiza una transferencia de edificabilidad hotelera a uso residencial para la construcción de otras 100 viviendas, por lo que la previsión total es de 1.010 viviendas, de las que 846 serían de nueva construcción, 500 en la finca La China en bloques de cuatro alturas.

En estos 35 años no se ha desarrollado absolutamente nada de la urbanización en la finca La China, pero sí otros desarrollos urbanísticos entorno a la avenida de la Libertad.

La urbanización de la finca La China se ha demostrado innecesaria, como lo atestigua la pasividad de los propietarios de los terrenos.

Mantener la clasificación de la finca La China como “Suelo Urbano Consolidado” sigue siendo una aberración urbanística, medioambiental y jurídica, pues ni está urbanizada ni puede tener la consideración de solar.

Este modelo urbanístico de colmatación del litoral está obsoleto; la sociedad demanda menos cemento y asfalto, y más espacios libres, zonas verdes y bosques.

Por todo ello debe desestimarse el PERI La China e impedir la urbanización de esta finca.

Alegación 2: Exigir el cumplimiento de los compromisos de la promotora de Puerto Sherry.

La declaración de suelo urbano del Pueblo Marinero y de la finca La China, con propietarios comunes, se hizo por medio de un convenio urbanístico por el que la empresa *Marina de El Puerto de Santa María, S.A.*, se comprometía a una serie de contraprestaciones que no ha cumplido. En concreto, esta empresa estaba obligada, entre otras actuaciones, a la construcción del paseo marítimo del Aculadero y la regeneración de su playa, a la mejora y ajardinamiento de taludes norte y oeste de Puerto Sherry, o al equipamiento recreativo de los pinares de Coig y la Isleta.

Es imprescindible que, antes de la aprobación de cualquier nueva figura de planeamiento que conceda derechos edificatorios a los propietarios de estos terrenos, se exija el cumplimiento de las obligaciones de la empresa Marina de El Puerto de Santa María, S.A., o, en su caso, se proceda a la expropiación de los terrenos de su propiedad en el ámbito del PERI.

Alegación 3: La obligación de análisis de alternativas en la Evaluación Ambiental Estratégica.

El actual PGOU de El Puerto de Santa María no se sometió a ningún procedimiento de evaluación ambiental porque en el momento de su aprobación no era preceptivo.

Ahora, este PERI, desarrollo del PGOU, se somete al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica que implica el realizar consultas previas a sectores interesados, estudiar la necesidad de las actuaciones previstas en el Plan y analizar ubicaciones alternativas.

Ni se ha consultado a todos los sectores interesados, por ejemplo propietarios de viviendas dentro y colindantes con el ámbito del PERI, ni consta en el expediente contestación a las sugerencias presentadas en las pocas consultas que se han realizado, ni se ha demostrado la necesidad de 846 nuevas segundas residencias en una zona ya colmatada de este tipo de viviendas, ni se ha analizado las mejores ubicaciones para construir nuevas viviendas en el término municipal de El Puerto de Santa María.

El Puerto de Santa María tiene su población estabilizada desde hace una década en torno a los 89.000 habitantes. Las previsiones demográficas de los institutos oficiales de estadísticas (Instituto Nacional de Estadística e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), no contemplan aumento significativo de población a nivel municipal, ni .../...

.../... comarcal, ni provincial. Los desarrollos urbanísticos previstos tienen más un componente especulativo, proscrito por la Constitución, que de garantizar la demanda social del derecho constitucional a una vivienda digna.

Este PERI parece más destinado a revalorizar los terrenos con un planeamiento aprobado que a desarrollar una actividad económica y socialmente rentable para el municipio. Así, en la Memoria de Viabilidad Económica se reconoce que el beneficio de este PERI para los propietarios de los suelos será de 25.105.631 €, sólo con la venta del suelo urbanizado, sin poner un solo ladrillo. Esta promoción es una operación puramente especulativa de revalorización y venta de suelo.

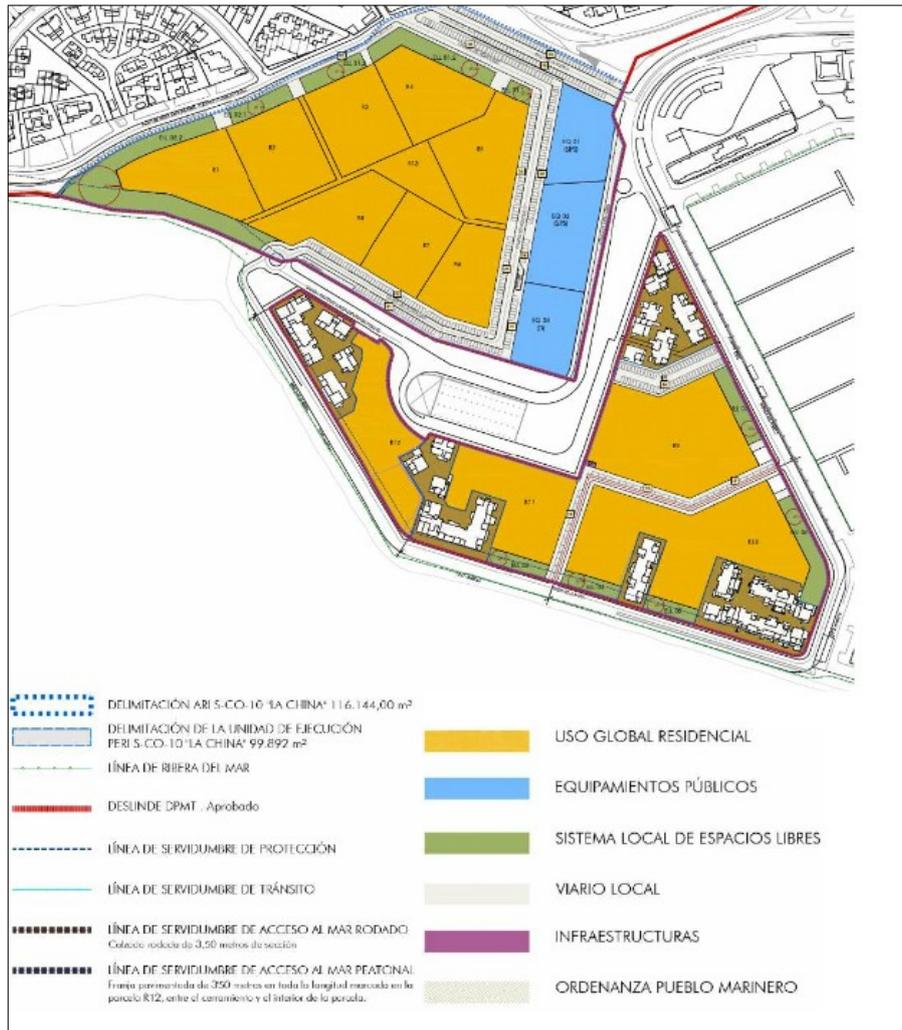
Por tanto, es necesario y obligatorio evaluar la necesidad de viviendas de segunda residencia en el municipio de El Puerto Santa María, y, en su caso, valorar las zonas idóneas para ello.

Y hay que recordar a los responsables públicos que es una obligación constitucional evitar operaciones especulativas como es la del PERI La China.

Estado actual del ámbito La China-Pueblo Marino



Previsiones de la urbanización del PERI



Alegación 4: El PERI contribuirá al colapso de una zona ya fuertemente urbanizada.

El crecimiento urbanístico desproporcionado e incontrolado del municipio de El Puerto está llevando a un colapso de la ciudad y de los servicios públicos.

El PERI La China pretende construir 846 nuevas viviendas, 500 en la finca del mismo nombre, la única zona verde sin urbanizar que queda en esta zona de la Costa Oeste. El único acceso previsto a la nueva urbanización sería por la avenida de La Libertad, ya colapsado por el tráfico de las urbanizaciones existentes, el puerto deportivo y, ahora, las discotecas que ha fomentado el ayuntamiento. Este acceso no tiene posibilidad de aumentar su anchura con nuevos carriles, pues en parte discurre por terrenos del Monte Público Dunas de San Antón (código CA-10004-JA), declarado Parque Periurbano, lo que legalmente imposibilita la ampliación de este vial.

Por tanto, no se deben autorizar nuevas urbanizaciones en el entorno de la avenida de La Libertad por ser un vial ya saturado y con imposibilidad de ampliación.

Alegación 5: Contra el hormigonado del frente litoral.

La Ley 22/1988 de Costas estipula en su art. 30.1.b que “*Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal*”. La propuesta del PERI supone la colmatación de un espacio litoral de alto valor ecológico y paisajístico en la línea contraria de lo estipulado en dicha ley. De hecho, la altísima densidad propuesta (65,3 viviendas/ha.), es superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal, dato que se omite en el PERI para intentar eludir esta norma legal.

En El Puerto estamos a tiempo de evitar construir la totalidad del frente litoral, aplicando una política preventiva que es menos costosa y más eficiente.

Alegación 6: proteger el paisaje y la biodiversidad.

El paisaje de El Puerto de Santa María se caracterizaba por sus amplios pinares y retamares sobre las dunas litorales, la famosa ‘*Arboleda perdida*’ de Alberti. El desarrollo urbanístico a partir de los años 80 afectó a muchas de estas arboledas, destruyendo amplios pinares, retamares y sabinas.

La finca La China es un enclave natural de enorme interés, con más de 200 especies de plantas autóctonas. La mayor parte de la finca La China está cubierta por un extenso retamar autóctono de *Retama monosperma*, que son formaciones de gran interés botánico y ecológico. Además, existen numerosos pies de pino piñonero (*Pinus pinea*), acebuches (*Olea europea var. sylvestris*) y sabinas (*Juniperus sabina*), y en algunas zonas, un denso matorral mediterráneo, siendo hábitat potencial del enebro marítimo (*Juniperus oxycedrus ssp. Macrocarpa*); por toda la zona hay una importante regeneración natural de acebuches. Además, existe una importante población de camaleones (*Chamaeleo chamaeleon*), especie protegida que perdería su hábitat, y por tanto desaparecería.

El PERI asegura que se protegerá la biodiversidad y las zonas forestales de mayor interés, lo que es manifiestamente falso. Si se tiene en cuenta que La China tiene una superficie de 64.907 m², casi totalmente cubierta de árboles y arbustos, y que las cesiones para zonas verdes serán de 6.063 m², es evidente que el desarrollo del PERI provocará la destrucción de más del 90% del bosque de La China.

La protección de los escasos espacios litorales sin urbanizar debe ser una prioridad en las estrategias de protección del paisaje.

Alegación 7: Un nuevo modelo urbano contra el cambio climático.

En un escenario de cambio climático es una irresponsabilidad seguir hormigonando y asfaltando zonas verdes. Las ciudades del futuro tienen que ser más verdes, para reducir las temperaturas y fijar CO₂.

Es contradictoria la afirmación del PERI de que beneficiará la lucha contra el cambio climático al mantener zonas verdes que fijen CO₂, cuando el desarrollo del mismo provocará irremediablemente la desaparición de más del 90% de esas zonas verdes que se reconoce son una aportación contra el cambio climático.

También hay que tener en cuenta los escenarios más negativos de subida del nivel del mar y las consecuencias sobre los daños causados por temporales para valorar la conveniencia o no de seguir construyendo en un relleno en el mar.

Alegación 8: La China parque público.

Es necesario invertir el proceso de deforestación que ha tenido lugar en el municipio de El Puerto de Santa María, procediendo a desclasificar terrenos urbanos y urbanizables que tengan interés forestal a no urbanizables, o clasificarlos como Sistema General de Espacios Libres, ya que ambas figuras garantizarían su protección y los salvaguardarían de la urbanización, revalorizando estética y paisajísticamente el litoral.

El ayuntamiento debe utilizar los mecanismos que tiene para adquirir esta finca por su interés ecológico, paisajístico y social. Una de ellas es la expropiación, que debe basarse en la Ley 8/2007 del Suelo, que valora los suelos por su situación actual, no por las expectativas de lucro potencial. El art. 22 de la mencionada ley estipula que para la valoración del suelo en ningún caso *“podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no haya sido aun plenamente realizados”*. Por tanto, si no se aprueba el PERI, la expropiación de esta finca se puede realizar al precio de tasación según su renta anual de su explotación como terreno forestal, lo que reduciría drásticamente su valor económico.

La protección de la finca La China es necesaria ambientalmente, y viable legal y económicamente, pues caso de no permitirse el desarrollo urbanístico, la indemnización o expropiación que habría que afrontar lo sería por la valoración actual del suelo, sin expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística.

Por lo expuesto,

SOLICITO:

1. Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formuladas las alegaciones que incluye.
2. Que el ayuntamiento no apruebe el Plan Especial de Reforma Interior del S-CO-10 “La China”, por entender que consagra un modelo de desarrollo insostenible, es atentatorio al interés general, y provocaría graves impactos al valioso patrimonio natural y paisajístico del municipio de El Puerto de Santa María.
3. Que el ayuntamiento inicie las gestiones para obtener el suelo de la finca La China, con el objetivo de adecuarlo como parque forestal público.
4. Que se acuerde dar traslado a esta parte, como interesada en razón de los intereses legítimos que ostenta, de las sucesivas actuaciones del expediente en curso.

Fecha y firma: