

Al Sr. Alcalde de Cádiz

ALEGACIONES a la Modificación puntual relativa al Hospedaje y Equipamiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz.

Tras la aprobación inicial, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cádiz, en la sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2016, y de su publicación en Diario de Cádiz y en el Boletín Oficial de la Provincia del día 9 de noviembre, en el período de información pública del expediente se procede, una vez analizado, a presentar el siguiente escrito de alegaciones:

Antecedentes

La justificación procede del cumplimiento del convenio Junta de Andalucía – Ayuntamiento de Cádiz, de enero de 2010, modificado con posterioridad por un nuevo convenio de fecha 15.12.2014, así como de otro convenio con la Sociedad Telefónica de España, -estos dos últimos convenios no están publicados en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento-, por lo que no puede informarse de su contenido.

En la tramitación de este expediente, hay que hacer constar, que con anterioridad se aprobó un Avance, (27.04.2015), sin que se presentaran alternativas o sugerencias y que también el citado Avance se sometió a la Evaluación Estratégica Simplificada, según lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7.2007, (ley GICA), modificada por el Decreto Ley 3/2015. La Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, dictaminó que la Modificación no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente.

Contenido de la Modificación

La documentación ahora consultada consiste en la Evaluación estratégica simplificada y el Documento de la modificación del Plan General vigente (2012) y que consta de memoria, normas urbanísticas, planos y documentación sustitutiva.

La Memoria se desarrolla en los siguientes apartados: 1. Antecedentes; 2. Objeto, ámbito, necesidad y conveniencia; 3. Contenido de la innovación: criterios generales de la ordenación y gestión, Actuaciones, Balance del destino del suelo, edificabilidad y aprovechamiento; 4. Alcance de la innovación, en los ámbitos de la ordenación, de la gestión y ejecución, ámbito económico – financiero, y de la protección ambiental; 5. Carácter de la innovación y 6. Documentación afectada. El Anexo a la Memoria, lo componen los ficheros de los ámbitos de planeamiento, gestión y ejecución.

Las Normas urbanísticas, las constituyen la relación de fichas de los ámbitos de planeamiento y de las fichas de gestión y ejecución. En estas últimas se incluyen las referidas a las áreas de reparto, unidades de ejecución, de acciones puntuales y de urbanización.

En cuanto a los Planos, incluyen los de Información y los de Ordenación, referidos a la Clasificación del suelo, ordenación y gestión.

Por último, la documentación sustitutiva recoge todos los planos que resultarían afectados por la Innovación y las normas urbanísticas, con la relación de las fichas afectadas.

Respecto al contenido de la Modificación, que se justifica por el cumplimiento de los convenios con la Junta de Andalucía y con Telefónica, de forma resumida y de su descripción en la memoria, normas y planos, de forma muy resumida consisten en lo siguiente:

Denominación Actuaciones	Superficie Suelo m2	Uso actual Edificabilidad	Uso propuesto en la Innovación y edificabilidad
Residencia Tiempo Libre	7.894	Hotelero 15.000 m2 y Admón. pública 20.000 m2 edificables	Hospedaje 20.000 m2 edif.
Chalet S. Luis	1.120	Dotacional 2.100 m2 edif. VPO (45 viv) 3.780 m2 edif.	Dotacional público 5.880 m2 edif.
Avda. de la Ilustración	6.613	VPO (168 viv) 14.300 m2 edif. + comercial 2.200 m2 edif.	VPO (212 viv) 18.080 m2 + comercial = edif.
La Martona	3.195	Infraestructuras 1.500 m2 edif. y terciario 9.000 m2 edif.	Infraestructuras = edif. y dotacional 7.500 m2
Puntales. Albergue juvenil	1.440	Dotacional 7.500 m2 edif.	Dotacional 2.700 m2 y VPO 2.600 m2 edif.
Puntales. Explanada	437	Resid. Libre 1.311 m2 edif. y Dotacional 437 m2 edif.	Resid. Libre = edif. y Comercial 400 m2 edif.
Club Alcázar	709	Hospedaje 7.000 m2 edif.	Hospedaje 2.500 m2 edif.
Telefónica. Calle Ancha	430	Infraestructuras 1.654 m2 edif.	Hospedaje = edif.
Telefónica. Tavira II (Pirulí)	1.015	Infraestructuras 4.500 m2 edif.	Hospedaje = edif.

En la actualidad, la Junta de Andalucía tiene la propiedad del suelo e inmuebles incluidos en las actuaciones sobre la Residencia del Tiempo Libre, Chalet de S. Luis, Avda. de la Ilustración y de Puntales, albergue juvenil. Al desistir de la ejecución de

esta última actuación, revertirá la propiedad de la parcela al Ayuntamiento, que es también el titular de la Martona y del club Alcázar. La actuación denominada Explanada de Puntales es de propiedad privada y los inmuebles de calle Ancha y Tavira II (Pirulí), son propiedad de la sociedad Telefónica de España SAU.

En la memoria, apartado 4.3, ámbito económico – financiero, se recoge que las modificaciones no tienen incidencia en la asignación a nuevas inversiones públicas, por lo que no considera necesario nuevas dotaciones presupuestarias adicionales, y que por tanto no se altera el equilibrio financiero del Plan General.

Conclusiones

1.- En primer lugar, se debe mostrar la extrañeza y la correspondiente queja, ya que hasta la fecha sigue sin publicarse, en la página web municipal y en el Portal de transparencia, el contenido de los convenios: el firmado con la Junta de Andalucía, el 15 de diciembre de 2014 y el firmado con Telefónica, a los que se refiere el contenido de la modificación, como justificación de las mismas.

No puede entenderse a qué se está esperando, dado el cambio de criterios y objetivos en estos temas y respecto a lo que se recogía en los programas electorales del actual equipo de gobierno en el Ayuntamiento de Cádiz. Así mismo tampoco se entiende mucho esta forma de proceder con el planeamiento general de la ciudad, a golpe del impulso de terceros y abriendo la puerta a otras modificaciones, sin cuestionarse cómo se pueden abordar otras propuestas de la política urbanística en su conjunto.

2.- Por otra parte, y respecto a la Junta de Andalucía, se puede resaltar, una vez más, el progresivo abandono de su responsabilidad con las políticas de equipamientos y vivienda, en general, así como en este caso concreto de los compromisos con la ciudad de Cádiz. En este sentido, al menos, podría haberse obligado a invertir en propuestas para la ciudad, con los beneficios de estas operaciones inmobiliarias y sobre todo a la vista del estado de emergencia en que se encuentra el problema de la vivienda.

Entendemos que todo ello se debería incluir en una adenda al convenio suscrito o en un nuevo convenio de gestión con el Ayuntamiento, donde figuren las actuaciones concretas y programadas, documento a tramitar y aprobar de forma simultánea con el expediente de la Modificación del Plan General.

3.- Respecto a las propuestas en detalle, descritas en la memoria y otros documentos de la Modificación, la referida a la Residencia del tiempo Libre no ha acreditado de forma alguna la pretendida ruina y obsolescencia del edificio, desde el año 2007, para acordar su demolición, por lo que debería incluirse la conservación del actual edificio que podría recuperarse para su anterior uso de Turismo social, con el mantenimiento

de sus instalaciones deportivas. Tampoco se ha justificado el porqué de su abandono cuando siguen existiendo en Andalucía otras seis Residencias en uso.

Por otra parte, al citado inmueble se le da un uso de hospedaje que tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal de personas. En relación con este uso es preciso señalar que el art. 3.4.31 del PGOU, prevé que los edificios de uso exclusivo de hospedaje podrán transformarse en el uso de servicios terciarios en su categoría de oficinas y terciario recreativo, así como en comercio, además de residencia universitaria, además de admitirse el uso dotacional y de administración pública.

En caso de no considerarse lo alegado anteriormente, en estas condiciones se estima que existe una indeterminación sobre el destino final de la parcela y del edificio con la modificación prevista, ya que el propio PGOU es generoso en su interpretación del uso hospedaje, así como en su permisividad de transformación. Esta circunstancia que puede considerarse necesaria cuando se trata de parcelas privadas, debe fijarse con mayor rigor cuando se trata de una parcela del patrimonio público y con uso de interés social.

Se puede estar de acuerdo con el uso de hospedaje, concretamente con el uso hotelero, invocando la necesidad de dotar a la ciudad de actividades que permitan reducir la elevada tasa de paro de la ciudad, más aún cuando recuperar el uso social tras más de una década de cierre y con la crisis actual, parece inverosímil. Sin embargo, es necesario establecer las cautelas necesarias para evitar la transformación en cualquier tipo de uso diferente al estrictamente hotelero, con cláusulas de reversión en caso de incumplimiento, incluso en el caso de demora en los plazos, cláusulas que debieran incorporarse, aparte de en las fichas urbanísticas correspondientes, en la adenda o convenio específico citados anteriormente.

Siguiendo con la actuación en la Residencia de Tiempo Libre, hay que señalar, según el vigente Plan General, que el actual edificio se puede calificar como fuera de ordenación urbanística, al incluir el uso de oficinas de la administración y que sin embargo ahora con la modificación se mantendría sólo con el uso hotelero, lo que podría ser más favorable, para su conservación. Se debería incluir esta opción como preferente en las condiciones de la ficha correspondiente. Por otra parte, el traslado de la edificabilidad del equipamiento administrativo público, a las actuaciones ahora previstas en el chalet de San Luis y en la Martona, sólo se justifican en la exclusiva propuesta inmobiliaria y su teórica rentabilidad.

En la actualidad los datos catastrales arrojan que la parcela de Tiempo libre tiene una superficie de suelo de 7.085 m² y una superficie construida de 20.081 m², la misma que se podría hacer de nueva planta, si se aprobase la modificación para uso exclusivo de hospedaje. También se considera contradictorio para los intereses de la administración, justificar la ruina del edificio, ya que minusvalora la tasación del mismo, más aún cuando se trata de un edificio con una edificabilidad que ya se ajusta a la prevista en la modificación.

4.- Sobre el abandono de la construcción del Albergue juvenil en Puntales, por la Junta de Andalucía, qué se puede decir. Algún responsable autonómico podría tratar de dar alguna explicación y el Ayuntamiento exigirla y completarla. No es sólo un aspecto a tratar exclusivamente en el planeamiento urbanístico.

5.- Por último, en cuanto a las propuestas de la modificación que se refieren al uso residencial, concentrando casi toda la edificabilidad en la parcela de la Avda. de la Ilustración, 212 viviendas de VPO, para lo que se modificaría la altura máxima prevista, y en la parcela de Puntales, se considera poco meditada. En la Avda. de la Ilustración, se va a concentrar en una parcela, de forma triangular, un conjunto que supondría una densidad de 320 viv/ha, excesiva a todas luces.

6.- Una consideración final sobre esta forma heredada de practicar la política urbanística en la ciudad de Cádiz y antes de la aprobación provisional y definitiva de la Modificación del Plan General: Al menos podrían incluirse condiciones de gestión con plazos y destino finalista de los beneficios en la ciudad, de las distintas operaciones ahora previstas.

Estimamos que una innovación de esta envergadura debe estar plenamente justificada en la resolución de los graves problemas que padece la ciudad que, además de la falta de empleo, también soporta un gran déficit de viviendas disponibles para sectores vulnerables de población. Es por lo que sería deseable que se garantizara e incluyera, en las estipulaciones que el conjunto de operaciones inmobiliarias contenidas en el Convenio, un compromiso tasado de construcción de viviendas, rehabilitación de fincas, eliminación de infraviviendas, para presentar el mismo como un verdadero y completo destino público de los beneficios y plusvalías generados.

No colaborar con el despilfarro y el abandono de la responsabilidad que la Junta de Andalucía está teniendo con esta ciudad, ya sería una opción a valorar muy positivamente del Ayuntamiento que Ud. preside.

Cádiz, 5 de diciembre de 2016

Fdo. Diego Boza Martínez
Delegado
Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. Cádiz