

A series of white line-art silhouettes of people in various poses, including individuals, couples, and families with children, walking from left to right across the bottom of the page.

Participación Pública (informe técnico,
alegaciones e informes sectoriales)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR



PGOU 2.009

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
TÉRMINO MUNICIPAL DE ROQUETAS DE MAR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR



INFORME TÉCNICO SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

POR EL EQUIPO REDACTOR DEL PGOU, 14 Febrero de 2007

INTRODUCCIÓN

Con fecha 29 de Agosto de 2006 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) nº 167, el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en fecha 2 de Agosto de 2006, sobre aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud del cual se inició un período de información pública de dos meses, contados desde la publicación en el BOJA.

Una vez cumplido el plazo de información pública y presentación de alegaciones al documento; recibimos por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar una copia de las alegaciones presentadas.

Observamos que se han presentado 1.906 alegaciones dentro del plazo establecido para su realización.

Desde éste momento el equipo redactor ha estudiado y procesado en base de datos todas las alegaciones, para redactar como documento final del proceso el Informe Técnico a las Alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El Informe Técnico contenido en el presente documento tiene la finalidad de proveer al Ayuntamiento de Roquetas de Mar de los criterios sobre las posibilidades de aceptación o denegación de las alegaciones presentadas, en función del encaje sobre los objetivos y criterios generales del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente.

Las alegaciones no se contestan de manera individualizada, sino que se aportan criterios de valoración según grupos en los que están incluidas las alegaciones.

Contenido	Nº Alegaciones	Contenido	Nº Alegaciones
Adscripción SSGG	34	Delimitación Sector Urbano y Calificación	1
Adscripción SSGG y delimitación sectores	4	Delimitación Sector Urbano y Vía Pecuaria	3
Adscripción SSGG y Hotelero	2	Desmentido	1
Afección Rambla	7	Dotaciones	8
Alineación	9	Excluir de Sistema General y modificar uso	301
Alineación y Calificación	1	Falta de justificación	3
Alineación y Edificabilidad	1	General	352
Altura de la edificación	93	Incluir en Sistema General	11
Ampliación Puerto Aguadulce	1	Modificación parámetros del sector	25
Aparcamientos	51	Modificación viario	24
Aparcamientos y Afección Rambla	12	No es competencia PGOU	1
Aparcamientos y Dotaciones	19	Ordenación	2
Aparcamientos y Preexistencias	12	Parcelación	6
Aparcamientos, Dotaciones y Afección Rambla	3	Parque Comarcal de Roquetas de Mar-Aguadulce	1
Aparcamientos, Preexistencias y Afección Rambla	1	Parque Comarcal de Roquetas de Mar-Puerto	1
Apertura viario	4	Reconocimiento de Aprovechamientos Urbanísticos	42
Aumento de Edificabilidad	7	Reconocimiento de Aprov Urban y Altura de la edificación	1
Calificación	188	Reconocimiento de Aprovechamientos Urbanísticos y Servidumbres	1
Calificación y Aprovechamientos	1	Sistema de Actuación	3
Calificación y Reconocimiento de Aprovechamientos Urbanísticos	1	Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico	3
Calificación; Sistema de Actuación	1	Varios	1
Categoría Suelo	30	Vías pecuarias	8
Categoría Suelo y Modo de Obtención SSGG	1		
Clasificación Suelo	55		
Compensación traslado actividad	1		
Conformidad propuesta	14		
Delimitación ARI	455		
Delimitación ARI, Vía pecuaria, Ordenación, Altura	1		
Delimitación Sector Urbanizable	47		
Delimitación Sector Urbanizable y Aprovechamiento	1		
Delimitación Sector Urbanizable y Modific parámetros del sector	1		
Delimitación Sector Urbanizable, SSGG y Ordenación	1		
Delimitación Sector Urbano	36		

ADSCRIPCION SISTEMA GENERAL
 ALTURA EDIFICACION
 CALIFICACIONES
 CATEGORIA DE SUELO
 CLASIFICACION
 DELIMITACION SECTOR URBANIZABLE
 DELIMITACION SECTOR URBANO
 DELIMITACION ARI
 EDIFICABILIDAD
 EXCLUSION SSGG Y MODIFICACION DE USO
 GENERAL
 MODIFICACION PARAMETROS DEL SECTOR
 MODIFICACION VIARIO
 RECONOCIMIENTO DE APROVECHAMIENTO
 ALINEACION
 FALTA DE JUSTIFICACION
 INCLUIR SSGG
 PARCELACION
 SIN CONTENIDO

Localización de Alegaciones

Informe Técnico a las Alegaciones

SUC-D

CALIFICACIÓN

ÚNICA PROPIEDAD NO ACORDE CON LAS CALIFICACIONES DE SU ENTORNO.
CASOS CON LICENCIA DE OBRA EN TRAMITACIÓN O CONCEDIDA CON ANTERIORIDAD.
MANTENER CALIFICACIONES DEL PLAN VIGENTE EN POBLADOS E INSTALACIONES DEL IRYDA.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

CAMBIO DEL CRITERIO DE ESTABLECIMIENTO DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

MATERIALIZACIÓN DE UAs ADQUIRIDAS POR ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO.
COMPENSACIONES EN PARCELAS AFECTADAS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN Z.M.T.

ALINEACIONES

SUBSANAR LAS DIFERENCIAS DE ALINEACIONES DEBIDAS A MALENTENDIDOS DE CARTOGRAFÍA.
ALINEACIONES EN CTRA. DE ALICÚN Y ANCHO DE 30 METROS.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

MANTENER CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN VIGENTE
CONSIDERACIÓN DE SITUACIÓN DESFAVORABLE CON RESPECTO A SU ENTORNO INMEDIATO.
DESFASE ENTRE EL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD PARA SU MATERIALIZACIÓN.

CLASIFICACIÓN DE SUELO

REVISIÓN DEL ÁMBITO DE SUC-D EN “LAS LOSAS” DE ACUERDO A LA REALIDAD.

DOTACIONES

SOLICITUD Y COLOCACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
SUBSANAR EL DÉFICIT DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTE EN AGUADULCE.
ESTABLECER DETERMINACIONES PARA REGULAR LA OBTENCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES EN SUC-D.

VIAS PECUARIAS

TRAZADOS DE VIAS PECUARIAS EN SUC-D BASANDOSE EN VIARIO EXISTENTE.

CATEGORÍA DE SUELO

EXCLUSIÓN DEL SUC-D DE ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

CONTENIDOS VARIOS

- 1.- IGLESIA DEL PUERTO
- 2.- CALLE TEXAS
- 3.-ALINEACIONES/EXPEDIENTES
- 4.-ELIMINAR PROLONGACIÓN DE LA CALLE SALAMANCA.
- 5.-REGULACIÓN Y COMPENSACIÓN DE LOS TERRENOS DE “ECUA” EN AGUADULCE.
- 6.-COLOCACIÓN DE ASCENSOR
- 7.-CHALET CERVANTES

SUC-T

CALIFICACIÓN

INCORPORAR CALIFICACIONES ORIGINALES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO APROBADOS.
MANTENER LAS CALIFICACIONES DEL PGOU97 PARA EL SUELO TRANSFORMADO.
ELIMINAR LAS COMPATIBILIDADES DE TIPOLOGÍAS.

DELIMITACIÓN SECTOR URBANO

MODIFICAR LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO.

CATEGORÍA

CAMBIO DE CATEGORÍA DEL SUELO URBANO A CONSOLIDADO DIRECTO.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

MATERIALIZACIÓN DE UAs ADQUIRIDAS POR ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO.

PARCELACIÓN

RECOGER PARCELACIÓN DE LOS PLANEAMIENTOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

CONSIDERACIÓN DE SITUACIÓN DESFAVORABLE CON RESPECTO A SU ENTORNO INMEDIATO.

AFECCIÓN RAMBLA

ELIMINAR VÍAS DE PROTECCIÓN DE BORDE LIGADAS A LAS RAMBLAS.

VÍAS PECUARIAS

INCONFORMIDAD CON EL TRATAMIENTO DEL PGOU A LAS VÍAS PECUARIAS.

GENERAL

DESAJUSTES DE LAS VERSIONES CARTOGRÁFICAS.

CONTENIDOS VARIOS

- 1.- CAMPUS DE HOSTELERÍA
- 2.- DELIMITAR UN SECTOR NO CONSOLIDADO EN SUELO SUC-T
- 3.-DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA LOS PLANES PARCIALES EN TRAMITACIÓN.
- 4.-MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN TRAVESÍA.

SUNC-D

DELIMITACIÓN ARI

SUPRIMIR EL ÁMBITO A-AGU-01
MODIFICAR LÍMITES DEL ARI PARA EXCLUIR O INCLUIR PARCELAS.
DIVIDIR EL ARI EN ÁMBITOS DE MENOR TAMAÑO COINCIDENTES
CON ÁMBITOS DEL PLAN VIGENTE.

MODIFICACIÓN PARAMETROS ARI

MODIFICAR LOS PARÁMETROS DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

CAMBIAR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN EL ÁMBITO AA-ROQ-02

COMPENSAR TRASLADO ACTIV.

SISTEMA PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DE ACTIVIDAD
MERCANTIL

CONTENIDOS VARIOS

ANULACIÓN DEL CONVENIO MEDIANTE EL QUE SE DESARROLLA
EL ÁMBITO A-ALG-01

SUNC-S

DELIMITACIÓN SECTOR URBANO

INCLUIR O EXCLUIR EN UN SECTOR CON CAMBIO DE
CATEGORÍA.
DIVISIÓN Y DELIMITACIÓN DE NUEVOS SECTORES.

APARCAMIENTOS

RECOGER EN LAS CONDICIONES PARTICULARES LAS PLAZAS DE
APARCAMIENTO.

MODIFICACIÓN DEL VIARIO

RESPETAR LAS PREEXISTENCIAS EN EL TRAZADO DE VIARIO
EN SUNC-S.
CREACIÓN DEL VIARIO DEL SECTOR U-CAM-05 COMO
VINCULANTE.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

CAMBIAR DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN POR COOPERACIÓN
EN U-ROQ-08 Y U-ROQ-10.

GENERAL

MANTENER TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y DENSIDADES DEL
PGOU97.

CONTENIDOS VARIOS

CONVENIO A-ALG-01.

Surbz-O

MODIFICACIÓN PARÁMETROS DEL SECTOR

PERMITIR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN Z-SAL-01
REDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE RESERVA PARA USO HOTELERO
EN Z-SAL-01.

DELIMITACIÓN SECTOR Surbz

EXCLUIR PARCELA CON TANQUES DE LA RED DE GASIFICACIÓN
DEL ÁMBITO Z-SAL-01
DIVISIÓN DE SECTORES EN ÁMBITOS DE MENOR SUPERFICIE PARA
UNA GESTIÓN MÁS EFICAZ.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

COMPENSACIÓN DEBIDA A LA AFECTACIÓN DE VIAS PECUARIAS

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROPUESTA DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN
PARA EL SECTOR Z-SAL-01

CONTENIDOS VARIOS

- 1.-CAMBIAR Z-SAL-01 A Surbz-S
- 2.-ELIMINAR PARQUE COMARCAL Y EQUIP. DEPORTIVO Z-SAL-01
- 3.-MODIFICAR ORDENACIÓN EN EL SECTOR Z-SAL-01.
- 4.-FARMACIA EN LAS SALINAS
- 5.-COMPROMISO DE MANTENER LOS EQUIPAMIENTOS
PLANTEADOS EN Z-SAL-01.

Surbz-S

DELIMITACIÓN SECTOR URBZ.

CAMBIAR SU CLASIFICACIÓN A URBANIZABLE.
DIVISIÓN DE LOS ÁMBITOS.
EXCLUIR DEL SECTOR Y CAMBIAR DE CLASIFICACIÓN.
MODIFICAR LÍMITES PARA AJUSTAR A ÁMBITOS DEL PLAN
VIGENTE.

MODIFICAR PÁRAMETROS DEL SECTOR

MODIFICAR VALORES GLOBALES DEL ÁMBITO.

ADSCRIPCIÓN DE SSGG

REDISTRIBUCIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS
GENERALES.

MODIFICACIÓN DE VIARIO

CAMBIAR DE POSICIÓN.

TRANSF. DE APROVECHAMIENTO

EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO.

FICHAS DE SECTOR

- 1.-CONDICIONES PARTICULARES APARCAMIENTO.
- 2.-AJUSTAR FICHAS Y PLANOS.

GENERAL

USO TERCIARIO SEGÚN POTPA.

SNU

CLASIFICACIÓN DE SUELO

CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO PARA EL ÁMBITO DEL
B.I.C. TURANIANA
EXCLUSIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y CAMBIO A SUELO
URBANIZABLE O URBANO.
EXCLUIR DE ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE PARA SEGUIR
EJERCIENDO ACTIVIDAD AGRÍCOLA.

INCLUIR EN SISTEMA GENERAL

EXCLUSIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE E INCLUSIÓN EN SSGG
DELIMITACIÓN DE PUNTA ENTINAS-SABINAR COMO SSGG

CONTENIDOS VARIOS

- 1.-INTERÉS PÚBLICO EN SNU
- 2.-COMPENSAR SG-V-03
- 3.-VIAL DE ACCESO AL PALACIO DE CONGRESOS
- 4.-ORDENAC. INTERMUNICIPAL
- 5.-NEGOCIOS UBICADOS EN SNU
- 6.-APLICAR POTPA EN LOS CASTILLEJOS

SSGG

ADSCRIPCIÓN DE SSGG

INCLUIR PARTES DE PARCELA O PARCELAS ENTERAS EN SSGG
REDISTRIBUCIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS
GENERALES.

PARCELACIÓN

MODIFICAR ORDENACIÓN TENIENDO EN CUENTA ESTRUCTURA
DE LA PROPIEDAD.

CONTENIDOS VARIOS

- 1.-MODIFICAR VIARIO PARA IGUALAR SECTORES
- 2.-CREAR SSGG ENTRE RAMBLA Y U.E. 69
- 3.-CAMBIAR DELIMITACIÓN DE Z-CAM-06
- 4.-ADECUAR PARQUE COMARCAL DE LAS SALINAS AL POTPA
- 5.-UBICACIÓN DEL PARQUE COMARCAL DEL PUERTO DE
ROQUETAS DE MAR.

General

CONTENIDOS VARIOS

DISCONFORMIDAD CON DIFERENTES ASPECTOS DEL PLAN GENERAL.

NO ALTERAR TRAZADOS DE RAMBLAS Y REALIZAR UN PLAN DE PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO.

- 1.-SECTOR PARAJE “LA ENVÍA”
- 2.-SEMENLACE CON LA AUTOVÍA SEGÚN POTPA
- 3.-PREVISIÓN DE CENTROS DOCENTES
- 4.-AMPLIAC. PUERTO AGUADULCE

CALIFICACIÓN

SUC-D

ÚNICA PROPIEDAD NO ACORDE
CON LAS CALIFICACIONES DE SU
ENTORNO.

Este tema engloba todas aquellas alegaciones que solicitan un cambio de tipología exponiendo que su parcela difiere de calificación dominante en su entorno más inmediato, ya sea éste la manzana, calle, o un ámbito de tejido urbano claramente homogéneo (vecindario, barrio, etc.).

VALORACIÓN:

Entre los criterios y objetivos del PGOU se encuentran los relativos al mantenimiento de los barrios:

a.- De acuerdo con el artículo 9.B) de la LOUA “mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”.

b.-Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola, tal y como establece el apartado D) del artículo 9 de la LOUA, a la vez que se procure la equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio en cumplimiento del apartado E) de este artículo.

Teniendo en cuenta la cantidad de alegaciones presentadas solicitando en los ámbitos se SUC-D la recuperación de la altura y edificabilidad del planeamiento vigente de 1998, entendemos necesario mantener los criterios y objetivos planteados en los párrafos anteriores. No obstante deberán ajustarse de nuevo las calificaciones y las alturas de la edificación allí donde no suponga alteración de los criterios y objetivos expresados anteriormente.

LAS CALIFICACIONES EN SUC-D HAN DE MANTENER SU LABOR DE CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PGOU SIN ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON LA LOUA.

CALIFICACIÓN

SUC-D

CASOS CON LICENCIA DE OBRA EN
TRAMITACIÓN O CONCEDIDA CON
ANTERIORIDAD.

En este apartado encontramos situaciones en las que los alegantes exponen que su propiedad tiene una licencia de obra concedida poco tiempo antes de la aprobación inicial del PGOU, y en consecuencia no se ha podido incorporar al documento la realidad de su parcela.

También aparece un buen número de alegaciones pidiendo el cambio de calificación porque tienen solicitada una licencia de obra que se encuentra en estado de tramitación.

VALORACIÓN:

Para los casos de parcelas con licencia de obra concedida poco tiempo antes de la aprobación inicial del PGOU, o aquellas cuya solicitud de licencia se encuentra en fase de tramitación; se incorpora al documento una Disposición Transitoria por la cual se mantendrá la calificación que figura en la licencia de obra, siempre y cuando tanto las condiciones de concesión de la misma como la ejecución de la obra, sean conformes a los criterios y objetivos establecidos por el PGOU para el SUC-D y no quebranten los parámetros de la LOUA .

DISPOSICIÓN TRANSITORIA POR LA QUE SE MANTIENE LA CALIFICACIÓN QUE FIGURA EN LA LICENCIA DE OBRA, SIEMPRE QUE CUMPLA CON LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PGOU PARA SUC-D

CALIFICACIÓN

SUC-D

MANTENER CALIFICACIONES DEL PLAN VIGENTE EN POBLADOS E INSTALACIONES DEL IRYDA.

Una cifra importante de alegaciones exponen la necesidad de conservar la red de poblados e instalaciones del IRYDA, a fin de reflejar una etapa relevante en la cultura e historia reciente de Roquetas de Mar.

En este sentido, solicitan que se mantengan las calificaciones y parámetros de ordenación asignados por el Plan vigente para estos ámbitos del tejido urbano municipal.

VALORACIÓN:

Es innegable que la red de poblados e instalaciones del IRYDA constituyen un conjunto idóneo para transmitir de forma material el testimonio de la sociedad y la cultura existentes en un pasado no lejano de Roquetas de Mar.

Entendemos como una medida conveniente, mantener todo lo que en el PGOU vigente se establece para los Poblados de Colonización del IRYDA.

Es por este motivo que se propone mantener las calificaciones del PGOU de 1998 puesto que su aplicación asegura la protección, conservación y mantenimiento de la morfología urbana original y de su identidad como núcleo.

Además como estrategia de valor añadido, se propone la promoción de iniciativas municipales que utilicen esta red, como soporte de actividades culturales y comunitarias dirigidas al conocimiento de la tradición agrícola municipal y de las diferentes fases que esta actividad ha experimentado en el municipio.

CONVENIENCIA DE MANTENER LO ESTABLECIDO EN EL PGOU VIGENTE PARA LOS POBLADOS DE COLONIZACIÓN DEL IRYDA Y PROMOVER INICIATIVAS DE TIPO CULTURAL-AGRÍCOLA.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

SUC-D

CAMBIO DEL CRITERIO DE ESTABLECIMIENTO DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Un dilatado grupo de alegaciones solicita la modificación o la sustitución del criterio de cálculo de la altura de la edificación en Suelo Urbano Consolidado Directo, de forma que no dependa de las alturas existentes en la manzana.

Proponen, en la mayoría de los casos mantener el criterio del Plan vigente basado en los anchos de calle y la calificación de la edificación.

VALORACIÓN:

Entre los criterios y objetivos del PGOU se encuentran los relativos al mantenimiento de los barrios:

a.- De acuerdo con el artículo 9.B) de la LOUA “mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”.

b.-Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola, tal y como establece el apartado D) del artículo 9 de la LOUA, a la vez que se procure la equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio en cumplimiento del apartado E) de este artículo.

Teniendo en cuenta la cantidad de alegaciones presentadas solicitando en los ámbitos de SUC-D la recuperación de la altura y edificabilidad del planeamiento vigente de 1998, entendemos necesario mantener los criterios y objetivos planteados en los párrafos anteriores. No obstante deberán ajustarse de nuevo las calificaciones y las alturas de la edificación allí donde no suponga alteración de los criterios y objetivos expresados anteriormente.

LAS CONDICIONES DE ALTURA EN SUC-D HAN DE MANTENER SU LABOR DE CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PGOU SIN ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON LA LOUA.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

SUC-D

MATERIALIZACIÓN DE UAs ADQUIRIDAS POR ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO.

En este tema se incluyen las solicitudes de alegantes que son propietarios de Unidades de Aprovechamiento otorgadas por el Ayuntamiento en virtud de acuerdos y convenios, las cuales aún no han sido ubicadas para su materialización.

Es por esto que solicitan la ubicación de estos aprovechamientos para su materialización o bien su inscripción en el Registro de Unidades de Aprovechamiento.

VALORACIÓN:

Si bien es importante la cifra de alegaciones presentadas con respecto a este tema, no entendemos el mismo como un punto a valorar, ya que no ha interferido hasta ahora, ni debería interferir, en el proceso normal de redacción del PGOU.

Resulta de interés lo expresado en la disposición transitoria 5 de las Normas Urbanísticas del documento de aprobación provisional:

“Los aprovechamientos reconocidos e inscritos a favor de particulares en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística que deriven de la ejecución del PGOU de 1997, sólo podrán materializarse en un plazo de cinco años desde la entrada en vigor del presente Plan, en las unidades de ejecución que resultaren excedentarias.”

ANTE LA NO INTERFERENCIA DE ESTE TEMA EN EL DESARROLLO DE LA REDACCIÓN DEL PGOU, NO SE HACE COMENTARIO ALGUNO.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

SUC-D

COMPENSACIONES EN PARCELAS AFECTADAS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN Z.M.T.

El presente tema agrupa las alegaciones de propietarios cuyos inmuebles se encuentran afectados por la Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo Terrestre a su paso por el Suelo Urbano Consolidado Directo. Solicitan que se les reconozca un aprovechamiento para compensar la protección por la que se ven afectadas total o parcialmente sus parcelas.

VALORACIÓN:

La Zona Marítimo Terrestre se regula según las condiciones establecidas en la Ley de Costas.

Por otro lado en los artículos 145, 146 y 147 del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA) se definen los objetivos y fines, así como las determinaciones generales y específicas que son de aplicación para la Zona Marítimo Terrestre y sus servidumbres de protección.

A la vista de lo expresado en los párrafos anteriores entendemos que es competencia hacerse cargo de las compensaciones derivadas de la protección, en caso de que estas compensaciones deban efectuarse, de la administración de Costas o de aquellas otras administraciones en las que ésta delegue.

Es por este motivo que no corresponde al Ayuntamiento ejecución de medidas compensatorias como consecuencia de la protección de la Zona Marítimo Terrestre.

LA Z.M.T. SE REGULA SEGÚN LA LEY DE COSTAS Y LAS PROTECCIONES SE ESTABLECEN DESDE LA ADMINISTRACIÓN DE COSTAS, LUEGO NO ES COMPETENCIA DEL AYUNTAMIENTO LA COMPENSACIÓN

ALINEACIONES

SUC-D

SUBSANAR LAS DIFERENCIAS DE ALINEACIONES DEBIDAS A MALENTENDIDOS DE CARTOGRAFÍA.

Un grupo de alegaciones expone la existencia de desajustes entre la alineación establecida para sus propiedades por el PGOU aprobado inicialmente y la alineación existente en la realidad, señalando que pueden deberse a malentendidos en la elaboración de la cartografía, al interpretar como públicas algunas zonas de sus inmuebles que carecen de vallado o aparentan no tenerlo a vista de pájaro.

VALORACIÓN:

Ante la aparición de algunos casos en los que existen desajustes entre la alineación establecida por la cartografía y la alineación realmente existente; se considera necesario comprobar y subsanar dichos desajustes.

Solo se llevarán a cabo las correcciones que sean fruto de malentendidos de interpretación cartográfica y erratas propias del proceso de realización material de la planimetría, siempre que se haya aportado en la alegación, la información suficiente que refleje la veracidad de localización de la alineación.

SE COMPROBARÁN Y CORREGIRÁN LOS DESAJUSTES DEBIDOS A MALENTENDIDOS CARTOGRAFICOS Y DE REALIZACIÓN MATERIAL.

ALINEACIONES

SUC-D

ALINEACIONES EN CTRA. DE ALICÚN Y ANCHO DE 30 METROS.

Se solicita para el ámbito de la Carretera de Alicún, la modificación de las alineaciones a ambos lados de ésta, de forma que resulte un ancho de viario de 30 metros.

VALORACIÓN:

Las modificaciones que se pudieran llevar a cabo en estos ámbitos han de resolverse aplicando un procedimiento que no perjudique económicamente la propiedad del suelo y permita realizar las compensaciones necesarias, en caso de que éstas tengan que realizarse.

MODIFICAR, SI PROCEDE, MEDIANTE PROCEDIMIENTO QUE NO PERJUDIQUE ECONOMICAMENTE A LA PROPIEDAD DEL SUELO Y EFECTUE COMPENSACIONES.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

SUC-D

MANTENER CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN VIGENTE

Un conjunto de alegaciones enfocadas en la misma dirección, solicitan mantener la edificabilidad asignada por el PGOU vigente para sus propiedades, de forma que esta edificabilidad y sus condiciones no se vean alteradas ni disminuidas.

VALORACIÓN:

Entre los criterios y objetivos del PGOU encontramos los siguientes:

- a.- De acuerdo con el artículo 9.B) de la LOUA “mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”.
- b.-Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola, tal y como establece el apartado D) del artículo 9 de la LOUA, a la vez que se procure la equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio en cumplimiento del apartado E) de este artículo.

Teniendo en cuenta la cantidad de alegaciones presentadas solicitando en los ámbitos se SUC-D la recuperación de la altura y edificabilidad del planeamiento vigente de 1998, entendemos necesario mantener los criterios y objetivos planteados en los párrafos anteriores. No obstante deberán ajustarse de nuevo las calificaciones y las alturas de la edificación allí donde no suponga alteración de los criterios y objetivos expresados anteriormente.

LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUC-D HAN DE MANTENER SU LABOR DE CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PGOU SIN ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON LA LOUA.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

SUC-D

CONSIDERACIÓN DE SITUACIÓN DESFAVORABLE CON RESPECTO A SU ENTORNO INMEDIATO.

Un buen grupo de alegantes expone que la edificabilidad asignada a sus parcelas es menor que aquella con la que cuentan los propietarios colindantes o de su entorno más inmediato. Mantienen que esta situación se debe a la asignación de diferente calificación, altura o uso; lo cual según su criterio provoca una situación de agravio comparativo.

VALORACIÓN:

Entre los criterios y objetivos del PGOU encontramos los siguientes:

- a.- De acuerdo con el artículo 9.B) de la LOUA “mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”.
- b.-Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola, tal y como establece el apartado D) del artículo 9 de la LOUA, a la vez que se procure la equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio en cumplimiento del apartado E) de este artículo.

Teniendo en cuenta la cantidad de alegaciones presentadas solicitando en los ámbitos se SUC-D la recuperación de la altura y edificabilidad del planeamiento vigente de 1998, entendemos necesario mantener los criterios y objetivos planteados en los párrafos anteriores. No obstante deberán ajustarse de nuevo las calificaciones y las alturas de la edificación allí donde no suponga alteración de los criterios y objetivos expresados anteriormente.

LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUC-D HAN DE MANTENER SU LABOR DE CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PGOU SIN ENTRAR EN CONTRADICCIÓN CON LA LOUA.

DOTACIONES

SUC-D

SOLICITUD Y COLOCACIÓN DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Agunas alegaciones solicitan la ubicación de zonas verdes en determinados puntos del Suelo Urbano Consolidado Directo, y también exigen la incorporación al documento de aquellos espacios libres provenientes de Planeamientos anteriores que han sido omitidos por olvido o cambio de criterio.

VALORACIÓN:

En aquellos casos en los que pueda existir un error de representación de zonas verdes y espacios libres, y en las alegaciones se señala y ubica con precisión, deberá corregirse sin lugar a dudas. Las alegaciones que indican este fallo sin especificación no tienen contestación específica dado que el equipo redactor no es consciente de haber suprimido ningún espacio con esta calificación.

FOMENTAR LA AMPLAICIÓN Y MEJORA DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESCALA VECINAL Y DE BARRIO E INCORPORAR ESPACIOS LIBRES OMITIDOS.

DOTACIONES

SUC-D

SUBSANAR EL DÉFICIT DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTE EN AGUADULCE.

Una abultada cifra de alegaciones denuncia la falta de ubicación de Sistemas Generales en aguadulce y la lejanía de los Sistemas planteados por el documento de aprobación inicial respecto a éste núcleo del Término Municipal. En base a lo expresado solicitan la incorporación de Sistemas Generales a ésta parte del Municipio y una mejor conexión con la red que éstos configuran.

VALORACIÓN:

Desde este PGOU se establece como uno de los objetivos fundamentales la obtención de grandes Sistemas Generales para el conujunto del municipio de Roquetas de Mar.

Se incorporará, en el núcleo urbano de Aguadulce, un Sistema General de espacios libres en los suelos que configuran el sector 2 del PGOU vigente, mediante la adscripción de éstos a algún sector o sectores del suelo urbanizable sectorizado.

OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN LOS SUELOS DEL SECTOR 2 DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

DOTACIONES

SUC-D

ESTABLECER DETERMINACIONES PARA REGULAR LA OBTENCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES EN SUC-D.

Este grupo lo configuran las alegaciones de propietarios cuyas parcelas han sido calificadas de Espacio Libre en SUC-D. Éstos solicitan que en caso de no establecerse medidas compensatorias para la obtención de éstos espacios libres, se vuelvan a asignar a sus propiedades la calificación que ostentan en el Plan Vigente.

VALORACIÓN:

Se restituirán las calificaciones originales a aquellas parcelas en las que la asignación de la calificación de Espacio Libre sea consecuencia de un error cartográfico o del proceso de ejecución gráfica.

Para las parcelas calificadas como espacio libre en Suelo Urbano Consolidado Directo, se elaborarán unas determinaciones específicas que regulen la obtención de estos espacios en cuanto al Sistema de Gestión y las medidas compensatorias.

RESTITUCIÓN DE DESAJUSTES CARTOGRÁFICOS Y ELABORACIÓN DE DETERMINACIONES QUE REGULEN LA OBTENCIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN SUC-D

VIAS PECUARIAS

SUC-D

TRAZADOS DE VIAS PECUARIAS EN SUC-D BASANDOSE EN VIARIO EXISTENTE.

En este conjunto encontramos alegaciones que solicitan la modificación del trazado de las Vías Pecuarias a su paso por el Suelo Urbano Consolidado Directo, proponiendo que los trazados discurren por el viario existente dentro de esta categoría de suelo.

VALORACIÓN:

La red de vías pecuarias que discurre por el municipio está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Para poder llevar a cabo modificaciones en el trazado de éstas es necesaria su previa desafectación, según el artículo 11 de la Ley.

No es posible modificar los trazados de vías pecuarias en tanto no sean desafectadas, independientemente de la clase de suelo por la que discurren.

NO SE PUEDE MODIFICAR EL TRAZADO DE UNA VIA PECUARIA SIN LA PREVIA DESAFECTACIÓN DE LA MISMA.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

SUC-D

DESFASE ENTRE EL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD PARA SU MATERIALIZACIÓN.

Se expone que las condiciones de edificabilidad que el PGOU aprobado inicialmente establece para sus parcelas, no son las adecuadas de cara a la posibilidad de materialización de todo el aprovechamiento del que los alegantes son propietarios.

VALORACIÓN:

Cuando se presenten casos en los que no sea posible materializar todo el aprovechamiento reconocido sobre una propiedad, debido a que la aplicación de las condiciones de edificabilidad, ocupación de parcela y altura de la edificación configuran un volumen edificatorio que no consume todo el aprovechamiento reconocido; entonces se podrá inscribir este aprovechamiento no consumido en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, de forma que se pueda materializar en alguna otra propiedad en la que exista déficit de Aprovechamiento.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SU MATERIALIZACIÓN EN PARCELA CON DÉFICIT DE APROVECHAMIENTO.

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUC-D

REVISIÓN DEL ÁMBITO DE SUC-D EN “LAS LOSAS” DE ACUERDO A LA REALIDAD.

Se consideran relevantes, si no en número de alegantes, sí en lo que a contenido se refiere, las solicitudes de revisión del núcleo urbano conocido como “Las Losas” en lo que a la delimitación de esta clase de suelo concierne, puesto que según los que alegan no se ajusta a la realidad de consolidación de la zona.

VALORACIÓN:

Aunque la delimitación de las categorías de suelo se ha realizado en base a criterios objetivos y que responden a la realidad, se revisará el hecho expuesto en las alegaciones de este grupo para el ámbito de “Las Losas”.

En caso de observar algún desajuste entre la realidad del estado de consolidación y la categoría de suelo asignada, se llevará a cabo un reajuste de los límites de SUC-D para el mencionado ámbito.

SE REVISARÁ EL ÁMBITO DE LAS LOSAS Y SE LLEVARÁN A CABO REAJUSTES EN LOS LÍMITES DEL SUC-D, EN CASO DE QUE FUERA NECESARIO.

CATEGORÍA DE SUELO

SUC-D

EXCLUSIÓN DEL SUC-D DE ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Este grupo expone que ante la existencia de planeamientos de desarrollo aprobados para los ámbitos de sus propiedades, se deberían excluir éstas de la categoría de Suelo Urbano Consolidado Directo, para formar parte del Suelo Consolidado Transformado.

Concretamente se refiere a los E.D. 12/00, 8/04 y 7/05.

VALORACIÓN:

Estos ámbitos, objeto de las alegaciones presentadas, se incluirán en Suelo Urbano Consolidado Transformado, siempre y cuando reúnan todos los requisitos exigibles en las Normas Urbanísticas para esta categoría del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T).

Constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados.

En ellos se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados de los Planes Parciales, siempre que en los ámbitos de gestión que se incluyan hayan cumplido todas las obligaciones que sus respectivos regímenes les imponían, condicionándose su situación de consolidación a tal circunstancia.

Para la apreciación de tal circunstancia no se estará a la mera información gráfica del Plan sino que deberá acreditarse documentalmente la completa ejecución jurídica y física de las obligaciones de equidistribución, cesión y urbanización que se establecían en sus respectivos regímenes de su Planeamiento de desarrollo.

SOLAMENTE DEBEN INCLUIRSE EN SUC-T SI CUMPLEN LOS REQUISITOS EXIGIBLES EN LAS NNUU PARA LA CATEGORÍA DE SUC-T.

CONTENIDOS VARIOS

SUC-D

1.- IGLESIA DEL PUERTO

2.-ALINEACIONES/EXPEDIENTES

1.-CAMBIAR CALIFICACIÓN A LA PARCELA DE LA IGLESIA DEL PUERTO.

Solicita un cambio de calificación para el terreno donde se ubica la iglesia del puerto en Roquetas de Mar, pasando ésta a Residencial. Justifica su solicitud en base a la existencia de una nueva parroquia en las cercanías.

VALORACIÓN:

El cambio de calificación para esta parcela es factible en tanto se justifique adecuadamente la eliminación del equipamiento.

2.-INCORPORAR ALINEACIONES SEGÚN EL EXPEDIENTE.

Modificar las alineaciones de manera que se ajusten a lo establecido en el expediente mencionado en la alegación 250.

VALORACIÓN:

Solo se puede incorporar al documento del PGOU la alineación establecida en el Expediente 130/06 del Area de Urbanismo si se desafecta el tramo de Vía Pecuaria (Cañada Real de La Romera) al que se hace referencia en la alegación.

1.- CAMBIO DE CALIFICACIÓN FACTIBLE SI SE JUSTIFICA LA ELIMINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO.

2.- CAMBIO DE ALINEACIÓN SI SE DESAFECTA LA VIA PECUARIA

**CONTENIDOS
VARIOS**

SUC-D

- 3.-ELIMINAR PROLONGACIÓN DE LA CALLE SALAMANCA.
- 4.-COLOCACIÓN DE ASCENSOR

3.-ELIMINAR PROLONGACIÓN DE LA CALLE SALAMANCA.

Solicita la eliminación de la apertura del viario que prolonga la calle Salamanca hacia la C/ Los Molinos puesto que ya tiene licencia de obra concedida para la parcela afectada por la apertura de este viario.

VALORACIÓN:

Se procederá a la supresión del viario mencionado y al mantenimiento de las condiciones que, para la parcela en cuestión, vienen recogidas en la licencia de obras.

4.-COLOCACIÓN DE UN ASCENSOR EN LA FACHADA.

Expone que debido a la tipología asignada a su edificación (PBA) no pueden instalar ascensores en la fachada, siendo ésta la única posibilidad de ubicación, puesto que el edificio no tiene patios interiores ni es posible colocarlo en la fachada trasera. Solicita que se califique su parcela de PLM, o se haga mención en la memoria, a casos excepcionales de este tipo.

VALORACIÓN:

Se incluirá en el articulado de las Normas Urbanísticas un párrafo que regule las condiciones de intervención en edificios existentes para la realización de mejoras en la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

- 3.- SE PROCEDERÁ A SUPRIMIR PROLONGACIÓN DE C/SALAMANCA.
- 4.- NORMAS URBANISTICAS: MEJORAS DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

**CONTENIDOS
VARIOS**

SUC-D

- 5.-CHALET CERVANTES

5.-CHALET CERVANTES: PROTECCIÓN DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

Establecer alguna determinación que considere al Chalet Cervantes como elemento de interés arquitectónico, ya que posiblemente es la única construcción civil de uso residencial-vacacional de la 1ª mitad del S.XX en Aguadulce.

VALORACIÓN:

Esta edificación se incluirá en el Catálogo de elementos Protegidos del PGOU en redacción, estableciéndose para el mismo, las determinaciones de protección y actuaciones posibles en el mismo.

- 5.-INCLUSIÓN DEL CHALET CERVANTES EN EL CATÁLOGO.

CALIFICACIÓN

SUC-T

INCORPORAR CALIFICACIONES ORIGINALES DE PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO APROBADOS.

Este tema recoge todas aquellas alegaciones que solicitan la incorporación o corrección de la calificación en cartografía, de todos aquellos ámbitos que posean un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Exponen que la calificación asignada no se corresponde con la calificación que disponen actualmente, bien por error, bien por modificaciones recientes de dichos planeamientos.

VALORACIÓN:

Se realizarán ajustes en el contenido de las ordenanzas de manera que se consiga la mayor concordancia posible entre las tipologías contenidas en los planeamientos de desarrollo originarios de los ámbitos de SUC-T y las calificaciones del nuevo PGOU.

En ningún caso se modificarán los parámetros de edificabilidad, volúmenes y ocupación; y no serán de aplicación las cuestiones sobre compatibilidad de tipologías.

REAJUSTE DE ORDENANZAS DEL PGOU PARA QUE SEAN ACORDES CON LAS DE LOS PLANEAMIENTOS ORIGINARIOS, Y ELIMINACIÓN DE LAS COMPATIBILIDADES

CALIFICACIÓN

SUC-T

MANTENER LAS CALIFICACIONES DEL PGOU97 PARA EL SUELO TRANSFORMADO.

Las alegaciones de este tema solicitan que se mantengan las condiciones para las tipologías recogidas en sus planeamientos de desarrollo, aprobados bajo Planeamiento General anterior y ajustadas a sus condiciones. Solicitando que las calificaciones no tengan que adaptarse a las condiciones del nuevo PGOU.

VALORACIÓN:

Se realizarán ajustes en el contenido de las ordenanzas de manera que se consiga la mayor concordancia posible entre las tipologías contenidas en los planeamientos de desarrollo originarios de los ámbitos de SUC-T y las calificaciones del nuevo PGOU.

En ningún caso se modificarán los parámetros de edificabilidad, volúmenes y ocupación; y no serán de aplicación las cuestiones sobre compatibilidad de tipologías.

REAJUSTE DE ORDENANZAS DEL PGOU PARA QUE SEAN ACORDES CON LAS DE LOS PLANEAMIENTOS ORIGINARIOS, Y ELIMINACIÓN DE LAS COMPATIBILIDADES

CALIFICACIÓN

SUC-T

ELIMINAR LAS COMPATIBILIDADES DE TIPOLOGÍAS.

Este tema hace referencia a la solicitud de eliminar, del suelo consolidado transformado, las compatibilidades de tipologías heredadas del anterior Planeamiento General, especialmente entre unifamiliares y plurifamiliares, ya que no se consigue una auténtica consolidación del ámbito.

VALORACIÓN:

Se eliminarán las compatibilidades entre las tipologías, por resultar ésta, una práctica del PGOU vigente que no conlleva a consolidaciones adecuadas de los ámbitos.

SE ELIMINARÁN LAS COMPATIBILIDADES ENTRE TIPOLOGÍAS.

DELIMITACIÓN SECTOR URBANO

SUC-T

MODIFICAR LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO.

Las alegaciones de este tema solicitan la modificación de los límites del suelo transformado adaptándolo a los planeamientos de desarrollo que los regulan. Especialmente hacen mención a los límites de los sectores de Aguadulce, UE-18.2 y UE-13.

VALORACIÓN:

Se deberán modificar aquellos perímetros de la categoría de SUC-T que no se ajusten a las líneas establecidas para su delimitación en los Planeamientos de Desarrollo de los que provienen.

REAJUSTAR LOS LÍMITES DEL SUC-T A LOS PERÍMETROS DE SUS PLANEAMIENTOS ORIGINARIOS, EN LOS CASOS QUE SEA NECESARIO

CATEGORÍA

SUC-T

CAMBIO DE CATEGORÍA DEL SUELO URBANO A CONSOLIDADO DIRECTO.

El tema hace referencia a aquellas propiedades que solicitan que se les reconozcan como suelo urbano consolidado directo (SUC-D). Haciendo referencia al grado de consolidación de las parcelas concretas, a su desvinculación de las unidades de ejecución, o a la antigüedad de los planeamientos que las regulan.

VALORACIÓN:

Todos aquellos inmuebles que se incluyen en la categoría SUC-T han de pertenecer a ámbitos de Planeamientos de Desarrollo provenientes de PGOU vigente o de las NNSS, que se encuentren definitivamente aprobados y con sus deberes urbanísticos cumplidos.

Solo se excluirán de esta categoría aquellas parcelas que no reúnan estas condiciones y que, debido a desajustes cartográficos o errores involuntarios en la materialización gráfica del Planeamiento, aparezcan reflejados como SUC-T en el documento de aprobación inicial.

SOLO SE EXCLUIRÁN DE SUC-T AQUELLOS INMUEBLES QUE SE HAYAN INCLUIDO DEBIDO A DESAJUSTES GRÁFICOS Y DE CARTOGRAFÍA.

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

SUC-T

MATERIALIZACIÓN DE UAs ADQUIRIDAS POR ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO.

En este tema se incluyen las solicitudes de alegantes que son propietarios de Unidades de Aprovechamiento otorgadas por el Ayuntamiento en virtud de acuerdos y convenios, las cuales aún no han sido ubicadas para su materialización.

Es por esto que solicitan la ubicación de estos aprovechamientos para su materialización o bien su inscripción en el Registro de Unidades de Aprovechamiento.

VALORACIÓN:

Si bien es importante la cifra de alegaciones presentadas con respecto a este tema, no entendemos el mismo como un punto a valorar, ya que no ha interferido hasta ahora, ni debería interferir, en el proceso normal de redacción del PGOU.

Resulta de interés lo expresado en la disposición transitoria 5 de las Normas Urbanísticas del documento de aprobación provisional:

“Los aprovechamientos reconocidos e inscritos a favor de particulares en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística que deriven de la ejecución del PGOU de 1997, sólo podrán materializarse en un plazo de cinco años desde la entrada en vigor del presente Plan, en las unidades de ejecución que resultaren excedentarias.”

ANTE LA NO INTERFERENCIA DE ESTE TEMA EN EL DESARROLLO DE LA REDACCIÓN DEL PGOU, NO SE HACE COMENTARIO ALGUNO.

PARCELACIÓN

SUC-T

RECOGER PARCELACIÓN DE LOS PLANEAMIENTOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE.

Las alegaciones de este tema solicitan la inclusión de la parcelación, en la cartografía, de los distintos planeamientos aprobados definitivamente, estén o no ejecutados. Ya que serán en poco tiempo parte de la trama de la ciudad.

VALORACIÓN:

En el documento de aprobación inicial se han recogido todos aquellos planeamientos de desarrollo recibidos.

No se recogerán ni se realizarán modificaciones en aquellos ámbitos de Planeamiento de desarrollo que el equipo redactor no haya recibido con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbánica de Roquetas de Mar.

NO SE RECOGERÁN NI MODIFICARÁN AQUELLOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO NO RECIBIDOS ANTES DE LA APROBACIÓN INICIAL.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

SUC-T

CONSIDERACIÓN DE SITUACIÓN DESFAVORABLE CON RESPECTO A SU ENTORNO INMEDIATO.

Algunas alegaciones exponen que la edificabilidad asignada a sus parcelas es menor que aquella con la que cuentan los propietarios colindantes o de su entorno más inmediato. Mantienen que esta situación se debe a la asignación de diferente calificación, altura o uso; lo cual según su criterio provoca una situación de agravio comparativo.

VALORACIÓN:

En ningún caso, sobre los ámbitos de desarrollo de Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T), podrán llevarse a cabo transformaciones que supongan aumento de edificabilidad o que impliquen aumento del número de viviendas finales con respecto a las originales previstas.

Las tipologías de edificación que se establecen como características del presente Plan General podrán ser utilizadas en estos ámbitos de SUC-T, siempre que ello no suponga aumento alguno de las condiciones de aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, o número de viviendas finales, ni suponga tampoco pérdida de las cuantías de dotaciones referidas estas al suelo para espacios libres o para equipamiento público.

Se realizarán ajustes en el contenido de las ordenanzas de manera que se consiga la mayor concordancia posible entre las tipologías contenidas en los planeamientos de desarrollo originarios de los ámbitos de SUC-T y las calificaciones del nuevo PGOU.

En ningún caso se modificarán los parámetros de edificabilidad, volúmenes y ocupación; y no serán de aplicación las cuestiones sobre compatibilidad de tipologías.

LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN SUC-T HAN DE MANTENERSE IGUALES QUE LAS QUE SE ESTABLECEN EN SUS PLANEAMIENTOS ORIGINARIOS.

AFECCIÓN RAMBLA

SUC-T

**ELIMINAR VÍAS DE PROTECCIÓN
DE BORDE LIGADAS A LAS RAM-
BLAS.**

Las alegaciones afectadas por este tema, solicitan la eliminación de las denominadas “vías de protección de borde”, ligadas al trazado de las ramblas, reflejadas en el plano de información, protección y mejora de recursos naturales. Alegan que no se corresponden a ninguna de las vías relacionadas en el art.129 del POTPA.

VALORACIÓN:

No es factible la eliminación de las vías de servidumbre y protección que discurren paralelas a los cauces de rambla, y que el PGOU entiende como indispensables para garantizar el acceso y las labores de protección civil en casos de avenidas e inundaciones.

Estas vías no son de igual naturaleza que aquellas definidas en el artículo 129 del Plan de Ordenación de Territorio del Poniente Alemriense (POTPA).

**IMPOSIBLE LA ELIMINACIÓN DE ESTAS VÍAS DE PROTECCIÓN DE
BORDE LIGADAS A RAMBLAS.**

VÍAS PECUARIAS

SUC-T

**INCONFORMIDAD CON EL TRATA-
MIENTO DEL PGOU A LAS VÍAS PE-
CUARIAS.**

Este tema recoge las alegaciones que reflejan su inconformidad con los anchos otorgados a las vías pecuarias, así como su desafectación parcial para la obtención de aprovechamiento urbanístico.

VALORACIÓN:

La red de vías pecuarias que discurre por el municipio está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Para poder llevar a cabo modificaciones en el trazado o en el ancho legal de éstas es necesaria su previa desafectación, según el artículo 11 de la Ley.

No es posible modificar los trazados ni anchos legales de vías pecuarias en tanto no sean desafectadas, independientemente de la clase de suelo por la que discurren.

**NO SE PUEDE MODIFICAR EL TRAZADO NI EL ANCHO LEGAL DE
UNA VIA PECUARIA SIN LA PREVIA DESAFECTACIÓN DE LA MIS-
MA.**

GENERAL

SUC-T

DESAJUSTES DE LAS VERSIONES
CARTOGRÁFICAS.

En este contenido se engloban todas aquellas alegaciones que solicitan la modificación de la cartografía en tipologías, calificaciones, parcelación, trazado de viario, y límites del suelo urbano consolidado transformado, que no se ajustan a los instrumentos de planeamiento originales.

VALORACIÓN:

Se llevarán a cabo las correcciones que sean fruto de malentendidos de interpretación cartográfica y erratas propias del proceso de realización material de la planimetría.

SE REALIZARÁN LAS CORRECCIONES DE TODOS AQUELLOS DESAJUSTES CONSECUENCIA DE MALENTENDIDOS CARTOGRÁFICOS Y DE ELABORACIÓN MATERIAL.

CONTENIDOS VARIOS

SUC-T

- 1.- CAMPUS DE HOSTELERÍA
- 2.- DELIMITAR UN SECTOR NO CONSOLIDADO EN SUELO SUC-T

1.-INSTALACIÓN DEL CAMPUS DE HOSTELERÍA.

Solicita que se refleje en el nuevo PGOU la instalación del Campus de Hostelería en la urbanización Playa Serena, su aprobación por parte de la Consejería de Cultura está pendiente de las medidas compensatorias oportunas para su reconocimiento de carácter docente público, así como de la compatibilidad de dicho suelo, destinado a dotaciones, con el uso hotelero. Compatibilidad fundamental para su creación.

VALORACIÓN:

Se establecerán en las normas urbanísticas las determinaciones necesarias que permitan la instalación de un Campus de Hostelería en la parcela referida en la alegación, sin necesidad de cambiar la calificación de la misma, ni su condición de bien de dominio público y uso público.

2.-DELIMITACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Delimitar un sector con uso residencial (SUNC-S), dentro del SUC-T de terciario, con los suelos integrantes de la Unidad de Ejecución 2ª del Plan Parcial del Sector 35-36. Ya que la alegación justifica esta decisión con la no ejecución del Plan Parcial y no cumplir éste con sus deberes urbanísticos.

VALORACIÓN:

Se delimitará un sector de uso residencial en el ámbito mencionado, cuyo objetivo principal será integrar los diferentes tejidos urbanos limítrofes, de forma que se logre una correcta transición entre los suelos existentes al Este y los suelos industriales y terciarios al Oeste de la misma.

- 1.- REGULAR EN NORMATIVA LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DEL CAMPUS DE HOSTELERÍA.
- 2.- DELIMITACIÓN DE UN SECTOR EN LA UE 2ª DEL S.35-36

CONTENIDOS VARIOS

SUC-T

3.-DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA LOS PLANES PARCIALES EN TRAMI- TACIÓN.

3.-DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA LOS PLANES PARCIALES EN TRAMITA- CIÓN.

La entidad firmante promovió el PP del Sector 11.1.B, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 31 de Julio de 2006. Solicita incorporar, en el PGOU aprobado inicialmente, una disposición transitoria en el sentido de que la previsión del art. 10.1.A.b) de la LOUA no se aplica a los Planes Parciales aprobados provisionalmente por el Plan vigente.

Se justifica según la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas de Viviendas Protegidas y Suelo, por la cual la reserva de terrenos para vivienda protegida establecida en el art. 10.1.A.b) de la LOUA; resulta de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 20 de Enero de 2007.

VALORACIÓN:

Los planeamientos de desarrollo aprobados al menos inicialmente se incluirán en el PGOU siempre y cuando su ordenación no sea contraria a la ordenación estructural prevista por éste, ni entre en contradicción con la LOUA.

3.- SE INCORPORAN LOS PLANEAMIENTOS QUE SE INTEGREN CON LO PREVISTO EN LA ESTRUCTURA DEL PGOU EN REDACCIÓN.

CONTENIDOS VARIOS

SUC-T

4.-MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN TRA- VESÍA.

4.-MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN TRAVESÍA.

En la antigua UE70 se está ejecutando la construcción de viviendas, locales oficinas y garajes bajo licencia municipal. La calificación en el nuevo plan es de PLM (POP01), lo que supone las líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores.

Por otro lado en el plano de información “Servidumbres de Obligado Cumplimiento Ley de Carreteras”, aparece una línea que prohíbe la edificación a 25 m de la carretera AL-491. Dicha Línea puede ser modificada por el nuevo PGOU, por lo que se solicita que la línea sea modificada en dicho plano, para que se coordinen ambos planos.

VALORACIÓN:

Sin perjuicio de las compensaciones que deban llevarse a cabo, las líneas de edificación para los ámbitos expuestos en la alegación han de ajustarse a lo marcado para las Servidumbres de Obligado Cumplimiento de la Ley de Carreteras.

MODIFICAR, SI PROCEDE, MEDIANTE PROCEDIMIENTO QUE NO PERJUDIQUE ECONOMICAMENTE A LA PROPIEDAD DEL SUELO Y EFECTUE COMPENSACIONES.

DELIMITACIÓN ARI

SUNC-D

SUPRIMIR EL ÁMBITO A-AGU-01

Este grupo engloba aquellas alegaciones que solicitan eliminar del documento aprobado inicialmente la delimitación de la A-AGU-01, y mantener la ordenación, clasificación, edificabilidad, nº de viviendas, uso y tipología de las parcelas afectadas en la forma prevista en el PGOU-97.

VALORACIÓN:

Se estima conveniente la eliminación del ámbito A-AGU-01 del PGOU y así mismo se procederá a asignar a las parcelas que estaban incluidas en el Área de Reforma Interior todas las condiciones de ordenación, clasificación, edificabilidad, número de viviendas, uso y tipología que le correspondan como consecuencia de su inclusión en la categoría de Suelo Urbano Consolidado Transformado.

SE ELIMINA EL ÁMBITO A-AGU-01 DEL DOCUMENTO DEL PGOU Y SE INCLUYEN LAS PARCELAS AFECTADAS EN LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO.

DELIMITACIÓN ARI

SUNC-D

MODIFICAR LÍMITES DEL ARI PARA EXCLUIR O INCLUIR PARCELAS.

En este tema encontramos aquellas alegaciones que solicitan un cambio del perímetro del Área de Reforma Interior con el fin de incluir parcelas dentro de ésta, o bien delimitarla de forma que se excluyan del ámbito propiedades que, a juicio de los alegantes, deben clasificarse como SUC-D por cumplir las condiciones de consolidación ó SUC-T por encontrarse en un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

VALORACIÓN:

Estimamos los criterios de las alegaciones para aquellos casos referentes a parcelas incluidas en las Áreas de Reforma Interior ubicadas en los ámbitos de la AL-491 (Ctra. de Alicún) que solicitan la exclusión de sus propiedades del ARI al efecto de devolver la calificación de sus correspondientes terrenos a la que tienen en el Plan Vigente, excepto en sus cuantías de aprovechamiento y edificabilidad que deben ajustarse a las vigentes Leyes.

Para aquellas propuestas que soliciten la inclusión en la categoría de SUC-T por encontrarse en un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, se estará a lo expuesto en la Disposición transitoria nº 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

“4.-El suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de ejecución delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1.997 o durante la vigencia de éste, que a la entrada en vigor del Presente Plan General de Ordenación Urbanística tengan definitivamente aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo preciso, de conformidad con lo establecido en Plan General de Ordenación Urbana de 1.997, así como instrumento de equidistribución aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, o en su caso, ratificado por éste, mantendrán el régimen que resulte de dichos instrumentos de planeamiento, estándose en su ejecución a lo establecido en los planes de etapas de sus respectivos planeamientos de desarrollo.”

RESTITUIR CALIFICACIONES DEL PGOU 98 EN LAS ARIS DE CTRA. DE ALICÚN, PERO NO EL APROVECHAMIENTO NI LA EDIFICABILIDAD. PARA EL SUC-T APLICAR DISPOS. TRANSITORIA Nº 4

DELIMITACIÓN ARI

SUNC-D

DIVIDIR EL ARI EN ÁMBITOS DE MENOR TAMAÑO COINCIDENTES CON ÁMBITOS DEL PLAN VIGENTE.

Solicitan la división de ámbitos de SUNC-D en otros de menor superficie, o coincidentes con ámbitos del PGOU vigente de cara a una gestión más eficaz de estos suelos.

VALORACIÓN:

Con respecto al tema planteado por las alegaciones de este grupo, se entiende que no es necesario dividir el ARI en ámbitos de menor tamaño ya que es el propio Ayuntamiento el que redactará los planeamientos de éstas y podrá, posteriormente, dividir las en los ámbitos de gestión que considere más adecuados.

NO DIVIDIR ARIS EN AMBITOS DE MENOR TAMAÑO PUESTO QUE SE PUEDEN DIVIDIR EN AMBITOS DE GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

SUNC-D

CAMBIAR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN EL ÁMBITO AA-ROQ-02

Se solicita la modificación del Sistema de Actuación para la Actuación Aislada AA-ROQ-02, pasando de llevarse a cabo mediante la Transferencia de Unidades de Aprovechamiento, a hacerlo mediante el Sistema de Compensación.

VALORACIÓN:

No se entiende que la modificación propuesta con respecto al sistema de actuación establecido por el PGOU para la Actuación Aislada AA-ROQ-02 aporte mejoras que simplifiquen o agilicen su desarrollo.

Por lo tanto se entiende que debe mantenerse el Sistema de Actuación mediante Transferencia de Unidades de Aprovechamiento y sustituirlo por el de Compensación, que en todo caso complicaría más la gestión y desarrollo del ámbito.

NO CAMBIAR EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA-ROQ-02, MANTENIENDO EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

**COMPENSAR
TRASLADO ACTIV.**

SUNC-D

**SISTEMA PARA GARANTIZAR LA
CONTINUIDAD DE ACTIVIDAD
MERCANTIL**

Se expone en los casos afectados por el cambio de uso de Industrial a Residencial, que ésta variación del uso no debería afectar al desarrollo de las actividades mercantiles de los que alegan. De este modo entienden como necesaria la elaboración de un sistema que garantice la no interrupción de la actividad mercantil mediante un ágil proceso de traslado de empresas a los nuevos suelos industriales.

VALORACIÓN:

La solicitud realizada no afecta tanto a los contenidos del PGOU como a la gestión posterior del mismo.

De todos modos las previsiones contenidas en el planeamiento aprobado inicialmente garantizan los traslados de actividades mercantiles.

**LAS PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DEL PGOU GARANTIZAN
SUFICIENTEMENTE LOS TRASLADOS DE ACTIVIDADES MERCAN-
TILES.**

DELIMITACIÓN SECTOR URBANO

SUNC-S

INCLUIR O EXCLUIR EN UN SECTOR
CON CAMBIO DE CATEGORÍA.

Las alegaciones englobadas en este tema solicitan, para sus propiedades, la inclusión o exclusión de un sector urbano no consolidado (SUNC-S). Las que desean ser excluidas solicitan el reconocimiento de sus parcelas como suelo urbano consolidado, bien directo, bien transformado por la existencia de una figura de planeamiento aprobada definitivamente.

VALORACIÓN:

Los perímetros de los ámbitos de SUNC-S se ha establecido según criterios referidos al grado de consolidación existente, luego no se justifica la exclusión de parcelas de esta categoría de suelo para pasar a formar parte del Suelo Urbano Consolidado Directo.

No se recogerán ni se realizarán modificaciones en aquellos ámbitos de Planeamiento de desarrollo, provenientes del Plan Vigente o de las Normas Subsidiarias, que el equipo redactor no haya recibido con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

NO ES CONVENIENTE EXCLUIR PROPIEDADES DE LA CATEGORÍA
SUNC-S SI NO EXISTEN MOTIVOS DE JUSTIFICACIÓN.

DELIMITACIÓN SECTOR URBANO

SUNC-S

DIVISIÓN Y DELIMITACIÓN DE
NUEVOS SECTORES.

Este tema responde a aquellas alegaciones que solicitan la división o la creación de nuevos sectores de suelo urbano no consolidado con una propuesta de trazado para mejor gestión de los mismos. Encontramos el caso particular de aquellos que alegan la existencia de antiguas UE que ya se encuentran en tramitación con los límites antiguos.

VALORACIÓN:

El tamaño que tienen los sectores propuestos por el PGOU aprobado inicialmente garantiza la obtención de equipamientos con una entidad adecuada para configurar un tejido de barrio de la mayor calidad urbana posible.

Por tanto no es adecuado dividir los sectores planteados en otros más pequeños. Sin embargo sí es factible la división en ámbitos de gestión de los sectores de cara a una labor de ejecución y gestión más ágil.

EL TAMAÑO DE LOS SECTORES PROPUESTOS POR EL PGOU ES
ADECUADO PARA GARANTIZAR LA OBTENCIÓN DE EQUIPAMIENTOS
DE CALIDAD. SE PUEDE DIVIDIR EN ÁMBITOS DE GESTIÓN.

APARCAMIENTOS

SUNC-S

RECOGER EN LAS CONDICIONES PARTICULARES LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Las alegaciones de este tema solicitan que se recojan en las condiciones particulares las plazas de aparcamiento público destinadas en la intervención según el artículo 17 2ª b) de la LOUA (un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros de techo edificable siendo público un mínimo de 0,5 plazas y privados el otro 0,5).

VALORACIÓN:

Se aceptan las alegaciones de éste tema, introduciéndose como dato del sector y cómo valor que ha de cumplir, la reserva de aparcamiento público especificado en el artículo 17 2ª b) de la LOUA.

SE DEBEN INCORPORAR EN LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUNC-S LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO SEGÚN Art. 17 2ªb) DE LA LOUA

MODIFICACIÓN DEL VIARIO

SUNC-S

RESPETAR LAS PREEXISTENCIAS EN EL TRAZADO DE VIARIO EN SUNC-S.

Este tema representa a aquellas alegaciones que solicitan la modificación del viario para que no afecte a las edificaciones preexistentes. Encontramos dos solicitudes concretas. La modificación del viario del sector U-ROQ-05 de forma que se respeten las viviendas unifamiliares existentes, y que en el desarrollo del sector no sea necesario su derribo. Y la modificación de la rotonda colindante con el sector U-CMO-05 para que no afecte a su nave industrial.

VALORACIÓN:

En lo referente al ámbito U-ROQ-05 se modificará el trazado del viario de manera que no suponga variaciones sustanciales en el carácter de la estructura urbana planteada para el sector.

En lo que afecta al sector U-CMO-05:

El Plan General de Ordenación Urbanística ubica la propuesta, que para la variante de la autovía, ha planteado la Junta de Andalucía. Es por este motivo que desde el documento de planeamiento general no es posible realizar modificaciones sobre este trazado.

SECTOR U-ROQ-05: SE MODIFICARÁ EL TRAZADO DEL VIARIO
SECTOR U-CMO-05: NO ES COMPETENCIA DEL PGOU CAMBIAR EL TRAZADO DE LA AUTOVÍA

MODIFICACIÓN DEL VIARIO

SUNC-S

CREACIÓN DEL VIARIO DEL SECTOR U-CAM-05 COMO VINCULANTE.

Las alegaciones en éste tema solicitan que el vial público grafiado en la parte Este del ámbito U-CAM-05 tenga carácter vinculante por estar contemplado en todos los planeamientos desde 1986.

VALORACIÓN:

Este viario mencionado en la alegación será incorporado al documento de Alineación y Usos vinculantes en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (POP 03).

INCORPORAR VIARIO AL PLANO DE ALINEACIÓN Y USOS VINCULANTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE (POP 03)

SISTEMA DE ACTUACIÓN

SUNC-S

CAMBIAR DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN POR COOPERACIÓN EN U-ROQ-08 Y U-ROQ-10.

Las alegaciones que se recogen en este tema solicitan el cambio en el sistema de actuación. Pasando de un sistema de compensación a un sistema de cooperación en los ámbitos U-ROQ-08 y U-ROQ-10. Alegando que por su tamaño y cantidad de propietarios no serán capaces de desarrollarlos.

VALORACIÓN:

Se entiende como una propuesta a estimar ya que plantea objetivos destinados a mejorar la agilidad y eficiencia en el desarrollo y gestión de los sectores U-ROQ-08 y U-ROQ-10.

SE ENTIENDE CONVENIENTE EL CAMBIO A SISTEMA DE COOPERACIÓN SI CONTRIBUYE A LA MEJOR Y MÁS AGIL GESTIÓN Y DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS

GENERAL

SUNC-S

MANTENER TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y DENSIDADES DEL PGOU97.

Las alegaciones recibidas sobre este tema denuncian el incumplimiento del Art. 9.B) de la LOUA, en el suelo urbano no consolidado sectorizado, ya que no mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes (en el PGOU anterior viviendas unifamiliares como en zonas colindantes).

VALORACIÓN:

El artículo 9.B) de la LOUA hace referencia a que se mantengan las estructuras y morfología de los tejidos existentes y no al mantenimiento de los derechos.

No obstante, los derechos heredados del Plan Vigente no se verán alterados en tanto cumplan con los objetivos del PGOU y no contravengan las condiciones de la LOUA.

EL PGOU APROBADO INICIALMENTE MANTIENE LAS ESTRUCTURAS PREEXISTENTES QUE SE HAN MATERIALIZADO. NO SE ALTERAN LOS DERECHOS DE LOS PREEXISTENTE SI CUMPLEN LA LOUA

CONTENIDOS VARIOS

SUNC-S

CONVENIO A-ALG-01.

1.- DESACUERDO CON EL CONVENIO A-ALG-01.

Hacen referencia a su desacuerdo con el convenio en base a la parcial privatización del suelo del mercado central y solicitan que se reduzcan los parámetros del ARI a $1\text{m}^2/\text{m}^2$ y una densidad máxima de 75viv/Ha, y la no cubrición de la rambla sin un estudio previo de viabilidad.

2.- REVISIÓN DE LA FICHA DEL SECTOR A-ALG-01.

Solicita que se revisen los parámetros del convenio, reflejados en la ficha incorrectamente. Ya que la edificabilidad de vivienda libre y de vivienda de protección pública son incorrectos.

VALORACIÓN:

1.- La propuesta de cubrición de la Rambla se entiende como adecuada desde el PGOU, ya que significa la obtención de espacios libres para el área.

En cuanto al estudio de viabilidad que se plantea en la alegación, decir que es una cuestión en la que solamente la confederación tiene competencias.

2.- Se revisarán y corregirán los desajustes encontrados en la ficha de planeamiento que recoge los parámetros de éste ámbito.

1.-ESTUDIO DE VIABILIDAD: COMPETENCIA DE LA CONFEDERACIÓN

2.- SE REVISARÁ Y CORREGIRÁ LA FICHA DE A-ALG-01

MODIFICACIÓN PARÁMETROS DEL SECTOR

Surbz-O

PERMITIR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN Z-SAL-01

Un buen número de alegaciones de propietarios de viviendas unifamiliares incluidas en el sector Z-SAL-01 solicita que en éste ámbito se contemple el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar, de forma que sus viviendas queden incluidas en la ordenación del sector y no sean derribadas.

VALORACIÓN:

En el plan general en tramitación se propone el sector Z-SAL-01 como suelo urbanizable ordenado de gestión pública mediante un sistema de actuación por cooperación para garantizar su desarrollo.

El interés en dicho desarrollo se basa en la ordenación de una de las principales zonas de crecimiento del municipio con uso residencial-turístico. A su vez, gracias a los Sistemas Generales adscritos al sector y mediante su desarrollo, se dotará a la ciudad de equipamientos e infraestructuras importantes para el mantenimiento de la ciudad.

Dada la gran cantidad de suelo y sistemas generales adscritos a dicho sector y al respeto de las zonas de dominio público establecidas en la ley de costas, la equidistribución de cargas y beneficios en el sector sólo es viable mediante el uso residencial plurifamiliar. Dicha tipología, teniendo una densidad media, es respetuosa con el entorno y coherente con la trama urbana. De incluirse el residencial unifamiliar en Z-SAL-01 habría que recurrir a un desequilibrio en las tipologías obteniendo residencial con excesiva densidad.

NO SE PERMITIRÁ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR POR SER CONTRARIO A LOS OBJETIVOS DEL SECTOR Z-SAL-01.

MODIFICACIÓN PARÁMETROS DEL SECTOR

Surbz-O

REDUCCIÓN DEL PORCENTAJE DE RESERVA PARA USO HOTELERO EN Z-SAL-01.

Se incluyen en este tema las alegaciones que solicitan disminuir la reserva de superficie de suelo destinada a uso pormenorizado Hotelero al porcentaje del 20% de la edificabilidad global establecido como mínimo en el POTPA.

VALORACIÓN:

El Plan General ha ido realizando modificaciones que coinciden con el tema de dichas alegaciones y durante la evolución del PGOU se ha realizado un ajuste del porcentaje de edificabilidad destinada a hotelero, pasando al mínimo aconsejado por el POTPA para las Salinas de San Rafael.

YA SE HA REALIZADO UN AJUSTE DEL PORCENTAJE DE EDIFICABILIDAD DESTINADO A HOTELERO.

**DELIMITACIÓN
SECTOR Surbz**

Surbz-O

**EXCLUIR PARCELA CON TANQUES
DE LA RED DE GASIFICACIÓN DEL
ÁMBITO Z-SAL-01**

Solicita la exclusión del sector Z-SAL-01 de la parcela en la que se encuentran los tanques de la red de gasificación de gas natural, y clasificar ésta como Suelo Urbano Consolidado Directo con uso pormenorizado de Infraestructuras Urbanas, puesto que según el que alega la parcela cumple las condiciones objetivas para ser incluida en esta categoría de suelo.

VALORACIÓN:

No se excluirá la parcela del sector Z-SAL-01, quedando con el uso pormenorizado previsto con su correspondiente participación en el desarrollo y gestión del propio sector.

NO SE EXCLUIRÁ LA PARCELA DEL SECTOR Z-SAL-01 CONSERVÁNDOSE LA SITUACIÓN REFLEJADA EN EL DOCUMENTO INICIAL.

**DELIMITACIÓN
SECTOR Surbz**

Surbz-O

**DIVISIÓN DE SECTORES EN ÁMBITOS
DE MENOR SUPERFICIE PARA
UNA GESTIÓN MÁS EFICAZ.**

Se incluyen en este grupo aquellas alegaciones que proponen dividir sectores de Suelo Urbanizable en ámbitos de menor superficie y teniendo en cuenta los ámbitos provenientes del Plan Vigente, a fin de conseguir una labor de gestión y desarrollo más sencilla y eficaz.

VALORACIÓN:

Ante la inviable gestión del suelo de las Salinas de San Rafael, durante la vigencia de los planes anteriores, derivada del gran tamaño del sector y del sistema de actuación, en este plan se propone el sector Z-SAL-01 como suelo urbanizable ordenado de gestión pública mediante un sistema de actuación por cooperación.

Por la gran importancia que tiene su desarrollo éste ha de asegurarse mediante un único planeamiento, que unifique la zona, y que de otra manera lo único que se conseguiría es equipamientos segregados y espacios desarticulados. Para mejor gestión se puede dividir en ámbitos, pero no para el planeamiento del mismo.

NO SE DIVIDIRÁ EL SECTOR EN ÁMBITOS PARA SU PLANEAMIENTO YA QUE NO ES NECESARIO PARA FACILITAR SU GESTIÓN

RECONOCIMIENTO DE APROV. URB.

Surbz-O

COMPENSACIÓN DEBIDA A LA AFECTACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Las alegaciones de este grupo solicitan el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento que correspondan a la afectación de parcelas, o partes de las mismas, por los trazados de las vías pecuarias.

VALORACIÓN:

El PGOU se atiene a la legislación vigente para la protección de las Vías pecuarias. Sin la previa desafectación de éstas no es posible ninguna intervención en dicho suelo. Es el art.10 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias el que establece que *“Las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 5, apartado e), podrán desafectar del dominio público los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios a que se refiere el Título II de esta Ley.*

Los terrenos ya desafectados o que en lo sucesivo se desafecten tienen la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas y en su destino prevalecerá el interés público o social.”

EL PGOU, ATENIÉNDOSE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE, NO PUEDE INTERVENIR EN DICHO SUELO, SIN PREVIA DESAFECTACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Surbz-O

PROPUESTA DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN PARA EL SECTOR Z-SAL-01

Solicitan un cambio en el tipo de sistema de actuación para el sector Z-SAL-01 pasando del sistema de Cooperación al sistema de Compensación.

VALORACIÓN:

Ante la inviable gestión del suelo de las Salinas de San Rafael, durante la vigencia de los planes anteriores, derivada del gran tamaño del sector y del sistema de actuación, en este plan se propone el sector Z-SAL-01 como suelo urbanizable ordenado de gestión pública mediante un sistema de actuación por cooperación.

El interés del desarrollo de dicho suelo radica en la ordenación de una de las principales zonas de crecimiento del municipio que dará continuidad y conexión a la trama urbana. A su vez, gracias a los Sistemas Generales adscritos al sector y mediante su desarrollo, se dotará a la ciudad de equipamientos e infraestructuras importantes para el mantenimiento de la ciudad.

NO SE MODIFICARÁ EL SISTEMA DE ACTUACIÓN YA QUE ES OBJETIVO DEL PGOU ASEGURAR EL DESARROLLO DEL SECTOR.

CONTENIDOS VARIOS

Surbz-O

- 1.-CAMBIAR Z-SAL-01 A Surbz-S
- 2.-ELIMINAR PARQUE COMARCAL Y EQUIP. DEPORTIVO Z-SAL-01

1.-CAMBIO DE CATEGORÍA PARA EL SECTOR Z-SAL-01.

Se solicita el cambio de categoría de suelo para el sector Z-SAL-01 pasando a formar parte del Suelo Urbanizable Sectorizado. Exponen que este sector carece de las determinaciones necesarias para que pueda considerarse Suelo Urbanizable Ordenado.

VALORACIÓN:

Conforme a lo previsto en el art.47 de la LOUA, el plan le da la categoría de suelo urbanizable ordenado de gestión pública mediante cooperación al sector Z-SAL-01, dada la gran importancia que tiene su desarrollo para el municipio.

En él se establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución sin necesidad de aprobación de planeamiento parcial.

2.-ELIMINAR PARQUE COMARCAL Y EQUIP. DEPORTIVO Z-SAL-01.

Solicitan la eliminación del Parque Comarcal de Las Salinas de San Rafael y el equipamiento deportivo previsto en el sector Z-SAL-01 para garantizar la defensa del entorno paisajístico y la integridad de la zona.

VALORACIÓN:

Para el desarrollo del sector se proponen dichos espacios libres como garantía del cumplimiento del art.147 del POTPA sobre el tratamiento del suelo de dominio público marítimo terrestre:

“Se favorecerá la localización de paseos marítimos y zonas de espacios libres en los nuevos desarrollos impidiendo la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a 500m.”

Consideramos que la creación del parque comarcal y el equipamiento deportivo ayudará a la protección de la franja costera, y que con un proyecto correcto dará lugar a un sector perfectamente integrado y respetuoso con el paisaje.

- 1.- NO SE CAMBIARÁ LA CATEGORÍA YA QUE ES OBJETIVO DEL PGOU ASEGURAR EL DESARROLLO DEL SECTOR.
- 2.- NO SE ELIMINARÁN EL P. COMARCAL Y EQUIP. DEPORTIVO.

CONTENIDOS VARIOS

Surbz-O

- 3.-MODIFICAR ORDENACIÓN EN EL SECTOR Z-SAL-01.
- 4.-FARMACIA EN LAS SALINAS

3.-MODIFICAR ORDENACIÓN EN EL SECTOR Z-SAL-01.

Se incluyen aquí las alegaciones que solicitan la modificación de la ordenación del sector con objeto de que las propiedades de los alegantes no se vean afectadas de un modo determinado, o bien proponen alternativas de ordenación incluyendo viviendas unifamiliares.

VALORACIÓN:

La ordenación del sector es resultado de un diseño que asume los parámetros urbanísticos, la continuidad de los trazados viarios y de la red de espacios libres, el respeto de las vías pecuarias, ramblas y la zona de influencia marítimo terrestre. Con el objetivo de crear una ciudad respetuosa con el entorno y el paisaje, conjugada con un uso residencial-turístico, sin que esto influya negativamente en el disfrute público del sector.

4.-FARMACIA EN LAS SALINAS DE SAN RAFAEL.

Expone que el local donde se ubica su farmacia se ve afectado por la ordenación del sector Z-SAL-01, y solicita que se informe favorablemente el cambio de situación de la Farmacia a otra ubicación dentro del sector, cuando este haya sido desarrollado.

NO SE MODIFICARÁ LA ORDENACIÓN DEL SECTOR Z-SAL-01 POR ESTAR ÉSTA ACORDE A LOS OBJETIVOS DEL PGOU.

CONTENIDOS VARIOS

Surbz-O

5.-COMPROMISO DE MANTENER LOS EQUIPAMIENTOS PLANTEA- DOS EN Z-SAL-01.

5.-COMPROMISO DE MANTENER LOS EQUIPAMIENTOS PLANTEADOS EN Z- SAL-01.

Solicita un compromiso por parte del Ayuntamiento, que descarte la posibilidad de que en los equipamientos de primera línea de playa ubicados en la ordenación del Sector Z-SAL-01 se haga un posterior cambio de uso a residencial.

VALORACIÓN:

En virtud del art.147 del POTPA sobre el tratamiento del suelo de dominio público marítimo terrestre:

“Se favorecerá la localización de paseos marítimos y zonas de espacios libres en los nuevos desarrollos impidiendo la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a 500m.”

La prohibición del uso residencial en suelo de dominio público de influencia marítimo terrestre, no sólo es un objetivo de este plan general, sino que viene previsto por el POTPA y regulado en todo caso por la legislación de costas. Por lo que se asegura que el uso de dicho suelo estará destinado a equipamientos.

LA LEGISLACIÓN DE COSTAS Y EL PGOU POR MEDIO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ASEGURAN DICHO COMPROMISO.

DELIMITACIÓN SECTOR URBZ.

SUrbz-S

CAMBIAR SU CLASIFICACIÓN A
URBANIZABLE.

Todas aquellas alegaciones que solicitan que sus propiedades o parte de ellas, clasificadas como suelo no urbanizable con cualquier protección (SNU), pasen a formar parte del suelo urbanizable sectorizado (SUrbz-S).

VALORACIÓN:

La delimitación del Suelo Urbanizable se ha basado en la recuperación del suelo urbanizable no desarrollado en el PGOU anterior, y en la creación de nuevas bolsas de crecimiento allí donde se hace necesario. De esta manera la cantidad y límites del suelo urbanizable se encuentran perfectamente medidos y no serán modificados excepto en los casos, que sin suponer un gran aumento de dicho suelo, se ajusten a la estructura de la propiedad.

EL LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE NO SERÁ MODIFICADO, EXCEPTO PARA AJUSTARSE A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SI ESTO NO SUPONE UN GRAN AUMENTO DE DICHO SUELO.

DELIMITACIÓN SECTOR URBZ.

SUrbz-S

DIVISIÓN DE LOS ÁMBITOS.

Este tema recoge aquellas alegaciones que solicitan la división de los sectores en ámbitos de menor tamaño, para su mejor gestión y desarrollo.

VALORACIÓN:

Los límites de los sectores delimitados dentro del Suelo Urbanizable no serán modificados por motivos de gestión. La división de los sectores responde a cómo debe desarrollarse la estructura urbana consiguiendo que se unifiquen zonas, y que con el aumento del número de sectores lo único que se conseguiría es equipamientos segregados y espacios desarticulados. Para mejor gestión se puede dividir en ámbitos, pero no el planeamiento de los mismos.

LOS LÍMITES DE LOS SECTORES NO SERÁN MODIFICADOS POR MOTIVOS DE GESTIÓN.

DELIMITACIÓN SECTOR URBZ.

SUrbz-S

EXCLUIR DEL SECTOR Y CAMBIAR
DE CLASIFICACIÓN.

Este tema engloba a aquellas alegaciones que solicitan para sus propiedades la exclusión de algún sector. Solicitan que se clasifiquen como suelo no urbanizable (SNU) puesto que desean continuar con su actividad agrícola o como suelo urbano (SU) porque creen que tienen esa condición.

VALORACIÓN:

Para la clasificación en suelo urbanizable se han comprobado todas las preexistencias y actividades desarrolladas en las parcelas.

Las alegaciones que soliciten la clasificación de Suelo No Urbanizable para continuar su actividad agrícola serán aceptadas si su ubicación no interfiere en las necesidades de crecimiento de la ciudad.

Las alegaciones que solicitan el cambio a suelo urbano en cualquiera de las categorías sólo serán aceptadas tras comprobarse que reúnen todas las cualidades requeridas para obtener esta clasificación.

En cualquier caso todas las alegaciones de éste tema serán estudiadas una a una.

SE CAMBIARÁ A SNU CUANDO ASÍ SE SOLICITE Y NO SEA CONTRARIO A LOS OBJETIVOS DEL PLAN Y A SUELO URBANO SI CUMPLE LAS CONDICIONES.

DELIMITACIÓN SECTOR URBZ.

SUrbz-S

MODIFICAR LÍMITES PARA AJUSTAR A ÁMBITOS DEL PLAN VIGENTE.

Modificar los límites del sector de manera que coincidan con el perímetro de algún ámbito de desarrollo del vigente planeamiento general para facilitar el desarrollo de aquellos.

VALORACIÓN:

En el nuevo PGOU se reconoce como suelo urbanizable aquel que se recogiera como tal en el vigente plan y no se haya desarrollado mediante su correspondiente figura de planeamiento, ampliándose en aquellos suelos susceptibles de crecimiento. Sólo se incorporarán modificaciones de sectores en aquellos casos que existan documentos presentados en tiempo y forma que así lo justifiquen.

SÓLO SE MODIFICARÁN LÍMITES PARA AJUSTARSE A SECTORES EN AQUELLOS CASOS QUE EXISTAN DOCUMENTOS PRESENTADOS EN TIEMPO Y FORMA ADECUADOS.

**MODIFICAR
PÁRAMETROS
DEL SECTOR**

SUrbz-S

MODIFICAR VALORES GLOBALES
DEL ÁMBITO.

Este tema engloba a aquellas alegaciones que solicitan la modificación de valores como la edificabilidad global, el uso global, el sistema de actuación, etc.

VALORACIÓN:

No se modificará ninguno de dichos valores adjudicados a los distintos ámbitos, ya que éstos se han desarrollado mediante acuerdos de pleno.

NO SE MODIFICARÁN LOS PARÁMETROS ASIGNADOS A CADA SECTOR, YA QUE ESTOS SE HAN DESARROLLADO MEDIANTE ACUERDOS DE PLENO.

**ADSCRIPCIÓN DE
SSGG**

SUrbz-S

REDISTRIBUCIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Se engloban en este tema las alegaciones de aquellos que, habiendo sido sus parcelas afectadas por varios sistemas generales y sectores a un tiempo, y exponiendo la dificultad que conlleva el hecho de participar en diferentes juntas de compensación como consecuencia de la adscripción de los mencionados sistemas generales a diferentes sectores, solicitan que se distribuyan las adscripciones de los sistemas de manera que el aprovechamiento que les corresponde se localice en un sólo ámbito.

VALORACIÓN:

Las alegaciones de este tema serán consideradas, se procederá a una redistribución de adscripciones si no suponen una alteración esencial de las áreas de reparto establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente.

SE REALIZARÁ UNA REDISTRIBUCIÓN DE LAS ADSCRIPCIONES.

MODIFICACIÓN DE VIARIO

SUrbz-S

CAMBIAR DE POSICIÓN.

Las alegaciones de este tema solicitan la modificación del viario propuesto para hacerlo coincidir con caminos y sendas ya existentes.

VALORACIÓN:

Se procurará hacer coincidir el viario dibujado con los caminos preexistentes, especialmente en aquellos que sean vinculantes.

SE PROCURARÁ HACER COINCIDIR EL VIARIO DIBUJADO CON LOS CAMINOS PREXISTENTES.

TRANSF. DE APROVECHAMIENTO

SUrbz-S

EQUILIBRIO DE APROVECHAMIENTO.

Se engloban en este tema las alegaciones de aquellos que solicitan que se haga redistribución de las adscripciones de sistemas generales para que los sectores no tengan ni exceso ni defecto de aprovechamiento.

VALORACIÓN:

El equipo redactor se manifiesta favorable a dichas alegaciones, y tras procederse a una redistribución de adscripciones de los sistemas generales, si no suponen una alteración esencial de las áreas de reparto establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente, se procurará en la medida de lo posible equilibrar el aprovechamiento de los sectores para minimizar las transferencias de aprovechamiento.

EN LA REDISTRIBUCIÓN DE LAS ADSCRIPCIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES SE PROCURARÁ EL EQUILIBRIO EN EL APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES.

FICHAS DE SECTOR

SUrbz-S

- 1.-CONDICIONES PARTICULARES APARCAMIENTO.
- 2.-AJUSTAR FICHAS Y PLANOS.

1.-Las alegaciones de este tema solicitan que se recojan en las condiciones particulares las plazas de aparcamiento público destinadas en la intervención según el artículo 17 2ª b) de la LOUA (un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros de techo edificable siendo público un mínimo de 0,5 plazas y privados el otro 0,5).

VALORACIÓN:

Se aceptan las alegaciones de éste tema, introduciéndose como dato del sector y cómo valor que ha de cumplir, la reserva de aparcamiento público especificado en el artículo 17 2ª b) de la LOUA.

2.-Este tema recoge aquellas alegaciones que solicitan que se ajusten la cartografía y los datos de las fichas, de manera que los planos cumplan superficies de cesiones, aparcamientos, espacios libres, etc.

VALORACIÓN:

La cartografía dibujada en las fichas del sector indican aquellos elementos vinculantes tales como espacios libres y viarios principales. Estos planos, en definitiva, son vinculantes pero no condición única, ya que han de cumplirse también los datos de la ficha.

1.- SE INCORPORARÁN EN LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUNC-S LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO SEGÚN Art. 17 2ªb) DE LA LOUA

GENERAL

SUrbz-S

USO TERCIARIO SEGÚN POTPA.

Este tema hace alusión a las alegaciones que solicitan uso global terciario en los ámbitos de la Algaida y la Carrtera de Alicún, ya que es así como se recoge en el POTPA.

VALORACIÓN:

Bajo los criterios de crecimiento del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se establecen como residencial los sectores vinculados a la Carretera de Alicún hasta su entrada en el núcleo urbano de Roquetas Pueblo.

ES CRITERIO DE ESTE PGOU EL USO GLOBAL RESIDENCIAL EN LOS SECTORES VINCULADOS A LA CARRETERA DE ALICÚN

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SNU

CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE
SUELO PARA EL ÁMBITO DEL B.I.C.
TURANIANA

Los alegantes de este grupo exponen su disconformidad con la situación urbanística en la que el PGOU aprobado inicialmente ha dejado al ámbito de Turaniana, pues se ha clasificado como SNU de especial protección, sin proponer ninguna alternativa de carácter dinámico en lo que a la zona se refiere. Es por esto que solicitan la clasificación de este suelo como Urbano o Urbanizable y siempre condicionado a la elaboración de un Plan de Intervención Arqueológico. O bien incluirlo como Sistema General adscrito al sector Z-SAL-01.

VALORACIÓN:

El PGOU estudiará la situación del ámbito B.I.C. Turaniana, conforme a las propuestas, y siempre ateniéndose a lo estipulado por la legislación específica para yacimientos arqueológicos.

SE ESTUDIARÁ LA SITUACIÓN Y POSIBLES MODIFICACIONES PARA
EL ÁMBITO B.I.C. TURANIANA.

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SNU

EXCLUSIÓN DEL SUELO NO URBA-
NIZABLE Y CAMBIO A SUELO UR-
BANIZABLE O URBANO.

Se incluyen en este tema todas aquellas alegaciones que solicitan la incorporación de sus propiedades o fragmentos de éstas a las clases de suelo Urbano o Urbanizable.

En la mayoría de los casos exponen que la superficie de su parcela es demasiado pequeña para el cultivo y se encuentra cerca de los nuevos desarrollos previstos en el PGOU, o que su propiedad cumple las condiciones objetivas de clasificación como Suelo Urbano.

VALORACIÓN:

El suelo no urbanizable se ha delimitado conforme a lo dispuesto en el art. 46.2 de la LOUA, recogiendo aquellos suelos de especial protección por legislación específica, y los suelos de especial protección establecida en el POTPA o en el Plan General. De esta manera la cantidad y límites del suelo no urbanizable se encuentran perfectamente medidos y no serán modificados excepto en los casos, que sin ser una gran variación de dicho suelo, se ajusten a la estructura de la propiedad.

EL SUELO NO URBANIZABLE NO SERÁ REDUCIDO EXCEPTO EN
AQUELLOS CASOS, QUE SIN VARIAR DEMASIADO EL SUELO, SE
REAJUSTE A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SNU

EXCLUIR DE ÁMBITOS DEL SUELO
URBANIZABLE PARA SEGUIR EJER-
CIENDO ACTIVIDAD AGRÍCOLA

En este grupo se hace referencia a todas aquellas alegaciones que plantean, como petición, la exclusión de sus propiedades de sectores de Suelo Urbanizable y su clasificación como Suelo No Urbanizable a fin de poder seguir ejerciendo la actividad agrícola que desarrollan actualmente.

VALORACIÓN:

Para la clasificación en suelo urbanizable se han comprobado todas las preexistencias y actividades desarrolladas en las parcelas. Las alegaciones que soliciten la clasificación de Suelo No Urbanizable para continuar su actividad agrícola serán aceptadas si su ubicación no interfiere en las necesidades de crecimiento de la ciudad. En cualquier caso todas las alegaciones de éste tema serán estudiadas una a una.

PASARÁN A SUELO NO URBANIZABLE PARA CONTINUAR CON ACTIVIDAD AGRÍCOLA TODAS LAS PROPIEDADES QUE ASÍ LO SOLICITEN SI NO SON CONTRARIAS A LOS OBJETIVOS DEL PLAN.

INCLUIR EN SISTEMA GENERAL

SNU

EXCLUSIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE E INCLUSIÓN EN SSGG

Se incluyen en este tema todas aquellas alegaciones que solicitan la incorporación de sus propiedades o fragmentos de éstas en algún Sistema General, o la configuración de uno nuevo que incluya sus terrenos. En la mayoría de los casos exponen que la superficie de su parcela es demasiado pequeña para el cultivo y se encuentra cerca de los nuevos SSGG previstos en el PGOU.

VALORACIÓN:

Para la delimitación de los sistemas generales se ha atendido a criterios objetivos de necesidades del municipio. Las propiedades que en suelo no urbanizable soliciten la clasificación de Sistema General para la obtención de aprovechamiento urbanístico, sólo serán modificadas si fuera necesario un aumento o cambio de trazado de los mismos. En cualquier caso todas las alegaciones de éste tema serán estudiadas una a una, por si fueran susceptibles de cambio.

LOS SISTEMAS GENERALES NO SERÁN MODIFICADOS EXCEPTO CUANDO EL AUMENTO O CAMBIO DE TRAZADO DE ESTOS ESTÉ JUSTIFICADO POR EL INTERÉS PÚBLICO.

INCLUIR EN SISTEMA GENERAL

SNU

DELIMITACIÓN DE PUNTA ENTINAS-SABINAR COMO SSGG.

Desde este grupo de alegaciones se propone la delimitación de Punta-Entinas-Sabinar como un Sistema General adscrito a alguno de los sectores del Municipio. Expresan la necesidad de obtener este espacio protegido e incorporarlo mediante una buena puesta en uso para el disfrute de la comunidad.

VALORACIÓN:

Desde el Planeamiento General no se ve favorable la aceptación de dichas alegaciones y se considera que de procederse al reconocimiento de Punta Entinas-Sabinar como Sistema General ha de ser con las condiciones expuestas por el equipo redactor en las reuniones anteriores.

NO SE CONSIDERA CONVENIENTE DELIMITAR PUNTA ENTINAS-SABINAR COMO SISTEMA GENERAL.

CONTENIDOS VARIOS

SNU

- 1.-INTERÉS PÚBLICO EN SNU
- 2.-COMPENSAR SG-V-03

1.-REGULACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU.

Expone que en el capítulo III de la normativa urbanística se hace referencia a las actuaciones posibles en suelo no urbanizable, donde se describe entre ellas las actuaciones de interés público o social. Por lo cual solicita la creación de una categoría de SNU que regule las actuaciones de interés público o social.

VALORACIÓN:

No es necesaria la creación de una nueva categoría de suelo para la regulación de actuaciones de interés público o social en suelo no urbanizable. Podrán ejecutarse dichas acciones posteriormente sin necesidad de regularse desde el Planeamiento General.

2.-RECONOCIMIENTO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SG-V-03

EL alegante expone que el Sistema General que afecta a su parcela no está compensado en ninguno de los sectores del PGOU, y solicita que se tomen las medidas oportunas para la correspondiente compensación de la parte de su propiedad afectada por este sistema general.

1.- NO ES NECESARIA LA REGULACIÓN DESDE EL PGOU DE DICHA ACTIVIDAD.

CONTENIDOS VARIOS

SNU

- 3.-VIAL DE ACCESO AL PALACIO DE CONGRESOS
- 4.-ORDENAC. INTERMUNICIPAL

3.-MODIFICAR VIARIO DE ACCESO DESDE LA E-15 A-7 AL PALACIO DE CONGRESOS DE AGUADULCE.

Solicita se corrija lo que parece un desajuste cartográfico en el trazado del vial de acceso desde la autovía al Palacio de Congressos. En caso de no tratarse de tal desajuste, argumentar el cambio del trazado que aparentemente no tiene ninguna justificación.

VALORACIÓN:

Será revisado el posible desajuste de la versión cartográfica.

4.-NECESIDAD DE UN PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL.

Solicita la elaboración de un Plan de Ordenación Intermunicipal para las áreas limítrofes entre Vilar y Roquetas de Mar, pues a su juicio es el único instrumento que garantiza una respuesta a los problemas de la realidad presente en estos núcleos de borde.

VALORACIÓN:

No es competencia del PGOU.

- 3.- SE REVISARÁ EL POSIBLE DESAJUSTE DE LA CARTOGRAFÍA.
- 4.- NO ES COMPETENCIA DEL EQUIPO REDACTOR.

CONTENIDOS VARIOS

SNU

- 5.-NEGOCIOS UBICADOS EN SNU
- 6.-APLICAR POTPA EN LOS CASTILLEJOS

5.-MANTENER LOS NEGOCIOS UBICADOS EN SNU.

Constituyen este grupo las alegaciones que solicitan la permanencia de los negocios establecidos actualmente en SNU y que se ven afectados por el sistema general de la autovía de circunvalación. Piden que se efectúen las modificaciones necesarias para poder seguir ejerciendo su actividad en ese suelo.

VALORACIÓN:

El trazado de la Autovía ya ha sido modificado y consecuentemente su repercusión en las parcelas y ámbitos afectados. Dichas alegaciones quedan desestimadas en cualquier caso al no ser competencia del PGOU el proyecto y trazado de la autovía.

6.-RESPETAR CRITERIOS DEL POTPA EN LOS CASTILLEJOS.

Expone que en el paraje de Los Castillejos, en la ordenación de usos del POTPA, se considera éste como de uso agrícola y área de cultivos forzados consolidados. Solicita que se respete el ámbito de los restos arqueológicos, el uso agrícola y que no se cambie a industrial ni urbano como pretenden otros alegantes.

VALORACIÓN:

El Plan General se manifiesta de acuerdo y mantendrá lo establecido en el documento aprobado inicialmente.

- 5.- EL TRAZADO DE LA AUTOVÍA NO ES COMPETENCIA DEL PGOU.
- 6.-EL PGOU MANTENDRÁ LO ESTABLECIDO INICIALMENTE.

PARCELACIÓN

SSGG

MODIFICAR ORDENACIÓN TENIENDO EN CUENTA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Este grupo corresponde a las alegaciones que solicitan modificaciones en el documento de aprobación inicial de forma que las ordenaciones y delimitaciones de ámbitos, se realicen teniendo en cuenta la estructura de la propiedad, de forma que se favorezcan los intereses de los propietarios y se simplifique la gestión y ejecución del planeamiento.

VALORACIÓN:

La parcelación o división de los sistemas generales se revisará y modificará para adaptarla a la estructura de la propiedad, para favorecer su gestión, siempre y cuando no supongan un desequilibrio en las áreas de reparto y nunca, por este motivo, ampliando la superficie del sistema general.

LA PARCELACIÓN O DIVISIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES SE REVISARÁ PARA ADAPTARLA A LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE.

CONTENIDOS VARIOS

SSGG

- 1.-MODIFICAR VIARIO PARA IGUALAR SECTORES
- 2.-CREAR SSGG ENTRE RAMBLA Y U.E. 69

1.-MODIFICACIÓN DE SSGG PARA IGUALAR INTERESES DE Z-PUE-06 Y Z-PUE-07.

Solicita que el viario de sistema general SG-ELV-11, SG-ELV-12, SG-ELV-13, sea trazado de manera que sean considerados por igual los intereses de los sectores Z-PUE-06 y Z-PUE-07, puesto que el trazado propuesto en el documento de aprobación inicial beneficia más al sector Z-PUE-06.

VALORACIÓN:

No se encuentran motivos para considerar ninguno de los sectores beneficiado. En cualquier caso los sistemas generales sólo serán modificados por motivos de interés público.

2.-CREACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL ENTRE RAMBLA DEL CAÑUELO Y CALLE DE LA U.E. 69.

Solicita que se incluya en el documento para aprobación provisional el nuevo cauce de la rambla del Cañuelo, clasificando la franja de terreno que queda entre el cauce y la calle existente de la antigua U.E. 69 como Sistema General de Espacios Libres, reconociendo el aprovechamiento que le corresponda en algún sector cercano que tenga exceso de aprovechamientos.

VALORACIÓN:

El suelo objeto de la alegación no responde a ningún interés público que motive la delimitación de un sistema general.

LOS SISTEMAS GENERALES SE DELIMITARÁN O MODIFICARÁN SÓLO CUANDO ESTÉ JUSTIFICADO POR EL INTERÉS PÚBLICO.

ADSCRIPCIÓN DE SSGG

SSGG

INCLUIR PARTES DE PARCELA O
PARCELAS ENTERAS EN SSGG

Se incluyen aquí las alegaciones que solicitan la inclusión de fragmentos de parcela que han quedado fuera de algún sistema general, y que según los respectivos alegantes, la superficie que ha quedado es insuficiente para la actividad agrícola. También se incluyen aquellas que solicitan la inclusión de toda su parcela dentro de algún sistema general y justificando esta medida por la proximidad de su parcela a los SSGG que el PGOU prevee.

VALORACIÓN:

Para la delimitación de los sistemas generales se ha atendido a criterios objetivos de necesidades del municipio.

Las propiedades que en suelo no urbanizable soliciten la clasificación de Sistema General para la obtención de aprovechamiento urbanístico, sólo serán modificadas si fuera necesario un aumento o cambio de trazado de los mismos.

En cualquier caso todas las alegaciones de éste tema serán estudiadas una a una, por si fueran susceptibles de cambio.

LOS SISTEMAS GENERALES NO SERÁN MODIFICADOS EXCEPTO CUANDO EL AUMENTO O CAMBIO DE TRAZADO DE ESTOS ESTÉ JUSTIFICADO POR EL INTERÉS PÚBLICO.

ADSCRIPCIÓN DE SSGG

SSGG

REDISTRIBUCIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Se engloban en este tema las alegaciones de aquellos que, habiendo sido sus parcelas afectadas por varios sistemas generales a un tiempo, y exponiendo la dificultad que conlleva el hecho de participar en diferentes juntas de compensación como consecuencia de la adscripción de los mencionados sistemas generales a diferentes sectores, solicitan que se distribuyan las adscripciones de los sistemas de manera que el aprovechamiento que les corresponde se localice en un sólo ámbito.

VALORACIÓN:

Las alegaciones de este tema serán consideradas, y se procederá a una redistribución de adscripciones si no suponen una alteración esencial de las áreas de reparto establecidas en el Plan General de Ordenación Urbánica aprobado inicialmente.

SE REALIZARÁ UNA REDISTRIBUCIÓN DE LAS ADSCRIPCIONES.

CONTENIDOS VARIOS

SSGG

- 3.-CAMBIAR DELIMITACIÓN DE Z-CAM-06
- 4.-ADECUAR PARQUE COMARCAL DE LAS SALINAS AL POTPA

3.-CAMBIO DE PERÍMETRO DE Z-CAM-06 EN BASE AL S-44 DEL PGOU VIGENTE.

Expone que su la parte de su parcela que se ha incluido en el Z-CAM-06 no estaba incluida en el ámbito del S-44 del PPlan Vigente, el cual ya tiene su instrumento de desarrollo aprobado definitivamente, y por tanto sería más racional excluir la parte de su propiedad del sector Z-CAM-06.

VALORACIÓN:

Se modificarán todos aquellos límites de la planimetría que, entregados en tiempo y forma, no se ajusten a los planeamientos de desarrollo originales. Como es el caso del Z-CAM-06 proveniente del desarrollo del S-44.

4.-ADECUACIÓN DE PARQUE COMARCAL DE LAS SALINAS A LA UBICACIÓN RECOGIDA EN EL POTPA.

Solicita que en el documento para aprobación provisional se incorpore la adecuación del fraccionamiento del Parque Comarcal de Las Salinas de San Rafael a la ubicación recogida en el POTPA, esto es, entre el límite de la rambla del Vínculo (zon El Bosque) y el BIC de Turaniana.

VALORACIÓN:

Se considera que la ubicación y límites del Parque Comarcal de las Salinas de San Rafael se encuentran correctamente ajustados a los establecidos por el POTPA.

3.- TRAS SU COMPROBACIÓN SE MODIFICARÁ EL LÍMITE DE Z-CAM-06.

4.- LA UBICACIÓN DEL PARQUE COMARCAL ES CORRECTA.

CONTENIDOS VARIOS

SSGG

- 5.-UBICACIÓN DEL PARQUE COMARCAL DEL PUERTO DE ROQUETAS DE MAR.

5.-ADECUAR UBICACIÓN DEL PARQUE COMARCAL DEL PUERTO DE ROQUETAS DE MAR AL POTPA.

Solicita que en el documento para aprobación provisional se revise la localización del Parque Comarcal del Puerto a fin de conseguir una mayor proximidad a la carretera del Sabinal y al propio puerto de Roquetas tal y como figura en el POTPA.

VALORACIÓN:

Se considera que la ubicación y límites del Parque Comarcal del Puerto de Roquetas de Mar se encuentran correctamente ajustados a los establecidos por el POTPA.

5.- LA UBICACIÓN DEL PARQUE COMARCAL ES CORRECTA.

CONTENIDOS VARIOS

GENERAL

DISCONFORMIDAD CON DIFERENTES ASPECTOS DEL PLAN GENERAL.

Un abultado número de alegaciones manifiestan su disconformidad con el documento de aprobación inicial según los siguientes puntos:

- a.-Proceso de participación pública no satisfactorio e inadecuado.
- b.-Previsión de un crecimiento desmesurado para el municipio.
- c.-Desequilibrio en la ubicación de los SSGG en el municipio, sobre todo por su ausencia en la parte Norte.
- d.-Solicitan excluir los Acantilados de Aguadulce del Suelo Urbano, y protegerlos frente a la actividad edificatoria.
- e.- Respetar los equipamientos y espacios libres establecidos por los anteriores instrumentos de Planemiento General.

VALORACIÓN.

El proceso de participación pública ha cumplido no solo los períodos mínimos necesarios según la ley sino que ha sido ampliado. Dicho período de exposición ha coincidido además con la mayor afluencia de ciudadanos y usuarios de la ciudad de Roquetas.

La previsión del crecimiento no es en absoluto desmesurado en tanto en cuanto el único comentario que puede apoyar esta hipótesis no es el número total de población prevista de crecimiento sino la programación de su gestión a lo largo de los distintos cuatrienios en la que normalmente se programa el desarrollo y el crecimiento de una ciudad, y en este sentido el modelo de crecimiento de la ciudad tal y como la ley permite es de vigencia indefinida.

Los Sistema Generales se han ubicado respecto a las necesidades de todo el municipio que dada su longitud y desarrollo frente al mar no es fácil concluir que dichos sistemas deban guardar relaciones exclusivamente geométricas en su ubicación sino satisfacer las necesidades que todo el municipio requiere.

La exclusión de los acantilados sobre la clase de suelo y calificación existente no es una decisión propia del equipo redactor.

Ha habido algunos equipamientos y espacios libres que se han sustituido por otro uso, pero no puede decirse de forma generalizada.

CONTENIDOS VARIOS

GENERAL

PUESTA EN VALOR DE LA RED DE POBLADOS E INSTALACIONES DEL IRYDA.

Encontramos un elevado número de alegaciones que solicitan que el PGOU regule de algún modo acciones encaminadas a poner en valor las instalaciones, parcelas, pozos y acequias del IRYDA, de manera que no desaparezca un elemento testimonial de la historia y cultura de épocas anteriores en este municipio. Proponen asignarles uso agrícola compatible con el uso cultural y que se articulen como una red temática.

VALORACIÓN.

El contenido de los informes de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía hace referencia a las propiedades públicas a las que ésta alegación se refiere instando a considerarlas en el proceso urbanístico adecuadamente a su valoración y calificación. En consecuencia de la descripción de todas estas piezas por el informe de esta consejería se han incluido en suelo urbano no consolidado con su carácter y categoría de espacios libres, para que puedan entrar en programa municipal de protección y revitalización de la memoria histórica de las instalaciones agrícolas en este término municipal.

TODAS ESTAS PIEZAS SE HAN INCLUIDO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON SU CATEGORÍA DE ESPACIOS LIBRES PARA SU PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN.

CONTENIDOS VARIOS

GENERAL

NO ALTERAR TRAZADOS DE RAMBLAS Y REALIZAR UN PLAN DE PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO.

Se expone que hasta la actualidad los cauces naturales por los que discurren las ramblas han funcionado de manera eficaz, y solicita que no se alteren estos trazados naturales, además de proponer la incorporación al PGOU de un Plan de Protección y Saneamiento de las Ramblas del municipio.

VALORACIÓN:

Definitivamente los trazados de las ramblas se han mantenido a origen no proponiéndose otras modificaciones que las que provengan de sus encauzamientos que en su caso será competencia de la confederación hidrográfica su autorización o ejecución en su caso. En cuanto a su protección y saneamiento hay que tener en cuenta la labor ya realizada en la recuperación de espacios libres sobre los encauzamientos de varias ramblas que han supuesto una clara mejora en la incorporación de sus espacios al uso público general sin que por ello hayan disminuido su capacidad para los desagües como cauce natural.

1.- LOS TRAZADOS DE LAS RAMBLAS SE HAN MANTENIDO A ORIGEN, SIENDO CUALQUIER MODIFICACIÓN COMPETENCIA DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.

CONTENIDOS VARIOS

GENERAL

1.-SECTOR PARAJE “LA ENVÍA”
2.-SEMIEMLACE CON LA AUTOVÍA SEGÚN POTPA

1.-CREACIÓN DE SECTOR URBANIZABLE EN EL PARAJE “LA ENVÍA”.

Solicitan la delimitación de sus propiedades, localizadas en el paraje conocido por el nombre de “La Envía” como un sector de Suelo Urbanizable.

VALORACIÓN:

No son criterios de este PGOU el crecimiento urbanístico en la zona objeto de la alegación.

2.-CREACIÓN DE UN SEMIENLACE DE ACCESO A AGUADULCE DESDE LA AUTOVÍA CONTEMPLADO EN EL POTPA.

Solicita la inclusión de un semienlace con la autovía, propuesto en la Normativa del POTPA, que mejore la accesibilidad al núcleo de Aguadulce desde Almería.

VALORACIÓN:

Consultado el organismo competente, el mismo comunica no tener previsiones inmediatas a este respecto. Por todo lo cual el plan general no adopta ninguna medida en este sentido.

1.- NO ES NECESARIO MÁS SUELO URBANIZABLE.

2.- NO SE INCLUYE ESTE SEMIENLACE.

CONTENIDOS VARIOS

GENERAL

3.-PREVISIÓN DE CENTROS DO-
CENTES

4.-AMPLIAC. PUERTO AGUADULCE

3.-LISTADO DE CENTROS DOCENTES Y PREVISIÓN DE NECESIDADES FUTU- RAS.

Solicitan la inclusión en la lista de centros docentes del municipio los centros “Las Amapolas” del El Parador y el colegio privado “Altaduna”. Además se propone contemplar la previsión de necesidades futuras de este tipo de dotaciones en el municipio.

VALORACIÓN:

Se incluirán en el listado de centros docentes los centros referidos en la alegación.

Por otra parte, señalar que en el documento de PGOU se han previsto las necesidades en cuanto a dotaciones urbanísticas docentes, así como del resto de dotaciones.

4.-INCLUIR PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE AGUADULCE.

Solicita la inclusión de las prescripciones necesarias para llevar a cabo la ampliación de las instalaciones portuarias del Puerto Deportivo de Agudulce según lo configurado en los planos de la alegación número 96.

VALORACIÓN:

Al no existir ninguna previsión territorial de las administraciones competentes para la ampliación de este puerto, este PGOU no tiene instrumentos suficientes ni justificados para poder expresar una propuesta en tal sentido.

3.- INCLUIR CENTROS DOCENTES EN EL LISTADO

4.- EL PGOU NO ES LA FIGURA COMPETENTE.

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS (SÍNTESIS).

SE ADJUNTA UNA SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS ESPECÍFICOS DE LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS, EN LA FORMA QUE SE HAN ENTENDIDO Y SE HAN INCLUIDO EN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL NUEVO DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ROQUETAS DE MAR.

SECRETARIA DE ESTADO DE DEFENSA

Informa favorablemente dado que el PGOU no afecta a instalaciones militares ni a sus zonas de seguridad.

MINISTERIO DEL INTERIOR

Criterios de asignación del valor de la edificabilidad 0,4 m²/m² para las parcelas de titularidad estatal destinadas a servicios de la Guardia Civil, con referencias catastrales 4489202WF3648N y 8045511WF3784N.

Los criterios de edificabilidad máxima prevista están en el artículo 10.154 de las Normas Urbanísticas para estas parcelas calificadas como (S.I.P.S.), al corresponder con carácter general el valor de 1 m²/m² para los usos pormenorizados de Equipamiento presentes en el artículo.

CONSEJERÍA DE CULTURA.

1.- Sobre el Catálogo de Elementos Protegidos (art. 19 de la LOUA) en el que deberán quedar definidos y recogidos aquellos bienes mencionados en el artículo 135-d del POTPA. Este catálogo deberá contener las fichas de acuerdo con el art. 42 del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

2.- Debe tener contenidos normativos que regulen la protección y conservación del patrimonio histórico y arqueológico.

3.- En lo referente a Turaniana (BIC).

- a. Realizar una ficha del bien.
- b. Hacer un plano con su delimitación poligonal (UTM) sobre base de catastro.
- c. Recoger normativa para la parte urbanizada y la no urbanizada del Bien de Interés Cultural.

4.- El Castillo de Santa Ana deberá estar en el catálogo, su uso pormenorizado está correcto en la Aprobación Inicial.

5.- Hacer referencia a los hallazgos casuales en una norma que les aplique lo establecido para ellos en la legislación (art. 50 y ss. De la LPHA y art. 78 y ss del RPGPHA).

ANEXO DE MEMORIA GENERAL. INFORMES DE INCIDENCIA TERRITORIAL Y SECTORIALES

6.- Corregir los siguientes errores:

- a. La Torre de Cerrillos está en el TM de El Ejido.
- b. De la Torre del Castillico no se tiene constancia en este departamento.
- c. El yacimiento arqueológico del Parador está destruido por obras de infraestructura de carretera.

7.- En cuanto al EslA (ver informe)

Ver art 31 y 32 de la LEY 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz.

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA.

1.- En el artículo 12.14 de la normativa se hace referencia a una legislación obsoleta. Se debe sustituir la legislación contemplada en el apartado 1 por la que se expresa en el informe.

2.- Variar el apartado dos del mismo artículo en los siguientes términos:

- a. En el penúltimo párrafo sustituir la frase "Recoger dicho material y quemarlo o enterrarlo" por: "Considerarlo como residuo y entregarlo a un gestor autorizado".
- b. Suprimir el último párrafo del citado apartado ("Las aguas de lavado de recipientes y los caldos sobrantes de los tratamientos nunca se trasvasarán cerca de pozos, ríos, canales, estanques, etc., y por supuesto no se arrojarán a ellos") por "Se seguirán las instrucciones de uso que vienen recogidas en los envases así como toda la legislación aplicable en cuanto a uso, almacenaje, dosis, etc."

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL.

Cambiar el uso global y pormenorizado del Centro de Día de la Tercera Edad, sito en C/ Marinas s/n. Pasar de Residencial Plurifamiliar a Equipamiento Primario SIPS.

DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO.

SOBRE LA MEMORIA

1º Profundizar en el estudio del comercio futuro de Roquetas y compatibilizar la estrategia comercial del PGOU con las actuaciones previstas en Suelo Urbanizable.

2º Adecuar la nomenclatura y definición de las clasificaciones y usos comerciales a los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía, sobre todo la distinción que hace entre comercio mayorista y minorista, y dentro de éste, entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos, de acuerdo con los artículos 3, 4, y 23 de la citada Ley, para que puedan ser aplicadas cuando se concreten los usos del sector.

3º Reflejar la situación de la zona en el PAOC donde Roquetas tiene un exceso de oferta comercial del 33%.

4º Hacer un diagnóstico territorial analizando la oferta y la demanda comercial, su correlación o no en:

- Déficit territorializados
- Elementos comerciales
- Perspectiva de requerimientos comerciales

5º Análisis de la estructura comercial existente en el municipio y su zona de influencia, así como de la distribución espacial de los equipamientos comerciales. Este análisis sería la base para la propuesta de localizaciones óptimas de futuros equipamientos comerciales.

6º Profundizar en los siguientes puntos:

- Integrar las actividades Comerciales en la organización urbana o modelo territorial del plan a todas las escalas.
- Organizar criterios para compatibilizar los objetivos estratégicos del planeamiento y las nuevas formas comerciales.
- Regular normativamente las actividades comerciales.

SOBRE LA LOCALIZACIÓN

Se recomienda que se localicen específicamente los grandes establecimientos comerciales previstos en el PGOU, sin perjuicio de su posible compatibilización con otros usos pormenorizados, para el caso de no llegarse a obtener la preceptiva licencia comercial a que se refiere el artículo 25.2 de la Ley 1/1996.

Además sería conveniente enfocar la localización de los grandes establecimientos comerciales como elementos de una estrategia de reequilibrio territorial.

SOBRE LAS NORMAS

1º En el artículo 9.3 se debería limitar porcentualmente, en el uso compatible, la posibilidad de suelo comercial que pudiera suponer la implantación de una gran superficie comercial.

2º Prohibir, en general, la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones que el PGOU exprese. Para Roquetas de Mar, según la ley, es una gran superficie comercial cualquiera con más de 2500m².

3º En el SNU debe prohibirse cualquier tipo de gran establecimiento comercial excepto viveros y centros de jardinería.

4º Regular los requisitos para la construcción de grandes superficies comerciales, debiendo tramitarse ésta mediante un plan especial.

5º En el artículo 9.17, sería conveniente establecer la obligatoriedad de "uso de exclusiva titularidad pública" para los mercados de abastos.

NOTA: EN TODO CASO, PARA INSTALAR UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL EN UN MUNICIPIO, ES NECESARIO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL TÍTULO IV DE LA LEY 1/1996 DEL COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS

1º En las líneas LMT, servidumbre de protección ZMT y zona de influencia MT, se observan notables diferencias con respecto a las definidas en el proyecto de deslinde del dominio público MT en tramitación, como sucede en las playas de Las Salinas y Los Bajos (hojas 17, 20 y 23) y en el extremo sur (hoja 41).

Reflejar correctamente las líneas de deslinde y adecuar, en su caso, la ordenación del PGOU a las disposiciones en materia de costas.

2º En el art. 3.34 de las Normas Urbanísticas, el régimen específico de la utilización del dominio público MT se remitirá al Título III de la Ley de Costas.

3º Las limitaciones establecidas en la legislación de costas que figuran en la memoria (apart. 2.2.3- Costas) deberían incorporarse a la normativa general, ya que son determinaciones que condicionan la aplicación de las que establece el planeamiento a través de la clasificación y calificación urbanística y tienen una incidencia directa en la ordenación de la franja costera.

4º Ampliación del Puerto de Roquetas de Mar. Es una decisión unilateral para una infraestructura que debería justificarse más ampliamente.

CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

1º La potencia de cálculo a considerar sea de 352,574 MVA, en el nivel de tensión MT.

2º Tener en consideración:

- 1 nueva subestación 400/132 kV 2x400 MVA, cuyo acceso deberá aprobar el Gestor de la Red Nacional de Transporte (REE), que tendría carácter supramunicipal.
- 5 nuevas subestaciones de 132/25 kV 2x40 MVA conectadas mediante E/S de sección igual o superior a LA-450 y deberá llevar fibra óptica.
- Líneas de conexión de 312 kV entre estas subestaciones.
- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores a los Sectores, conectados a las subestaciones anteriores, mediante LMT aéreas/subterráneas de 20 Kv.
- Las subestaciones deberán estar situadas en terrenos de los propios sectores y deberán reflejarse en los planos del PGOU, así como los pasillos eléctricos de línea de AT 132 Kv, que las alimentarán.

DERECHOS MINEROS.

En las actividades productivas no se mencionan los recursos naturales geológico mineros, sin embargo existe una cantera de áridos en Punta Entinas y tres permisos de investigación para sustancias de la sección C.

Además de la regulación y control estricto de los usos y aprovechamientos de ramblas y de la recuperación de graveras de las ramblas, sería recomendable la delimitación de una o varias zonas concretas, donde con las garantías medioambientales necesarias, pudieran beneficiarse dichos materiales.

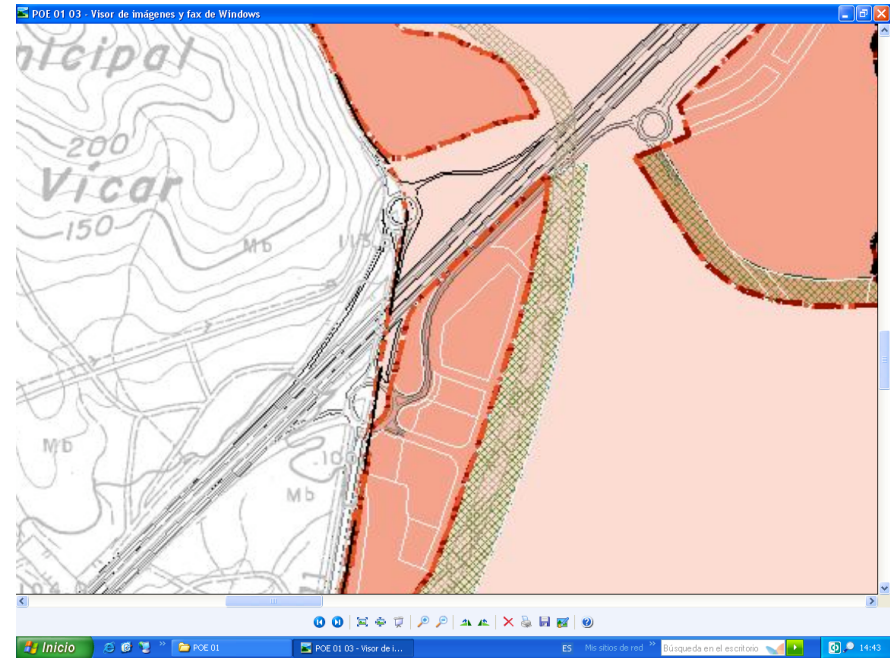
MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECC GRAL DE CARRETERAS.

INCLUIR EN LA MEMORIA

1. Considerar la A-7, sus vías de servicio y sus ramales de enlace como SSGG.
2. Considerar el dominio público definido por la Ley de carreteras como SNU.
3. Si en una UE existen bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento pertenece al Estado, de conformidad con la LOUA.
4. Cualquier apertura de nuevo acceso a carreteras competencia del Ministerio debe ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 por la que deberán ser autorizadas por la Demarcación de Carreteras si procede.
Por lo cual la apertura de accesos a la vía de servicio deberá quedar condicionada a su aprobación por parte del Ministerio.
5. Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario, previamente al otorgamiento de la licencia de edificación, llevar a cabo estudios de niveles sonoros esperables, limitar la edificabilidad y establecer las pertinentes protecciones acústicas en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados por la normativa autonómica.
6. Prohibir la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del Estado.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El tramo (clasificado como SUC-T) comprendido entre los pppk 430,800 y 431,100 debe clasificarse como SNU, en conformidad con la LOUA en su artículo 46.
2. Los terrenos cedidos para la obra de construcción de la vía de servicio en la zona próxima al enlace 429 no deben clasificarse como urbanizables. Deben ser SSGG en SNU, y adscribirse, en su caso, para su obtención.





ERRATAS, DESFASES, LEYENDAS

1. La línea límite de edificación debe ser más legible en el plano 6 "Servidumbres de obligado cumplimiento".
2. La definición en el plano 6 de la zona de dominio público deberá completarse especificando que las distancias consignadas se establecen desde la arista exterior de la explanación.
3. En el plano 6 corregir la Ley 25/1998, por Ley 25/1988.
4. Plano "Infraestructuras Generales Municipales": Corregir la leyenda considerando la autovía A7 y sus ramales de enlace y la vía de servicio como red viaria de interés general.

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y PESCA,

Es necesario que se contemplen mecanismos de compensación económica o mediante asignación de aprovechamientos urbanísticos en relación con todos los suelos situados en urbano consolidado calificados con usos no lucrativos.

APERTURA DE ACCESOS NO PREVISTOS EN EL MINISTERIO

3. Eliminar del PGOU en revisión cualquier nuevo enlace a la autovía A7 no previsto por parte del Ministerio.

En todo caso la apertura de accesos deberá quedar condicionada a la aprobación por parte del Ministerio.

ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y LIMITE DE EDIFICACIÓN.

Reflejar en los planos las zonas de dominio público, servidumbre y afección según constan textualmente en los art. 21.1, 22.1 y 23.1 de la vigente Ley de Carreteras, así como la línea límite de edificación establecida en el art. 25 de la citada Ley.

Además reflejar en los planos todos los elementos funcionales como centros de conservación y vías de servicio.

ANEXO DE MEMORIA GENERAL. INFORMES DE INCIDENCIA TERRITORIAL Y SECTORIALES

MINISTERIO DE FOMENTO.

CARRETERAS

Se Introducen modificaciones el doc. de PGOU por las recomendaciones que se reflejan en el informe emitido por el Ministerio de Fomento en materia de carreteras, y cuyos punto están resumidos y referenciados en el documento INFORMES.

CONSEJERIA DE AGRICULTURA

ARTICULO 12.14 DE LAS NORMAS

Apartado 1. En este artículo la legislación que se aplica es la que viene en el informe. Algunas de las legislaciones que se habían mencionado están obsoletas.

Apartado 2. Se corrige e incorpora literalmente las frases del informe.

CONSEJERIA DE CULTURA

SOBRE BIENES HISTORICOS Y CULTURALES

Se Introducen modificaciones el doc. de PGOU por los siguientes errores:

- a. La Torre de Cerrillos está en el TM del Ejido.
- b. De la Torre del Castillico no se tiene constancia en el departamento.
- c. El yacimiento arqueológico del Parador está destruido por obras de infraestructura de carretera.

MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS EN EL ESIA, PARA LOS POSIBLES RESTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental medidas correctoras y protectoras, en lo que a la aparición de restos arqueológicos se refiere, para los casos de cambio de uso del suelo.

NORMATIVA PARA BIC TURANIANA

En lo referente a Turaniana (BIC).

- a. Se realizar una ficha del bien.
- b. Se hace un plano con su delimitación poligonal (UTM) sobre base de catastro.
- c. Se recoge normativa para la parte urbanizada y la no urbanizada del Bien de Interés Cultural y se incluye este último en el régimen de suelo.

NORMATIVA PARA PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUEOLOGICO

Se establecer contenidos normativos que regulen la protección y conservación del patrimonio histórico y arqueológico.

REALIZACIÓN DEL CATÁLOGO

Se confecciona un catálogo de los elementos de valor cultural, histórico, arquitectónico y ambiental del municipio. En éste se incluye: El Chalet Cervantes, Los Castillejos, Turaniana, El Castillo de Santa Ana, la Ermita de Aguadulce.

REGULACIÓN DE HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS CASUALES

Se regulan los hallazgos casuales en una norma que les aplique lo establecido para ellos en la legislación (art. 50 y ss. De la LPHA y art. 78 y ss del RPGPHA).

CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL

CENTRO DE DIA, TERCERA EDAD SITO EN CALLE MARINAS

Se cambia el uso global y pormenorizado del Centro de Día de la Tercera Edad, sito en C/ Marinas s/n. y se pasa de Residencial Plurifamiliar a Equipamiento Primario SIPS.

ANEXO DE MEMORIA GENERAL. INFORMES DE INCIDENCIA TERRITORIAL Y SECTORIALES

CONSEJERIA DE INNOVACION Y CIENCIA

DERECHOS MINEROS

Se Introducen modificaciones el doc. del PGOU, las actividades productivas mencionando los recursos naturales geológico mineros, debido a la existencia de una cantera de áridos en Punta Entinas y tres permisos de investigación para sustancias de la sección C. Además de la regulación y control estricto de los usos y aprovechamientos de ramblas y de la recuperación de graveras de las ramblas.

INFRAESTRUCTURAS

Se tiene en cuenta en lo posible las siguientes observaciones:

1º La potencia de cálculo a considerar sea de 352,574 MVA, en el nivel de tensión MT.

2º Tener en consideración: 1 nueva subestación 400/132 kV 2x400 MVA, cuyo acceso deberá aprobar el Gestor de la Red Nacional de Transporte (REE), que tendría carácter supramunicipal. 5 nuevas subestaciones de 132/25 kV 2x40 MVA conectadas mediante E/S de sección igual o superior a LA-450 y deberá llevar fibra óptica.

Líneas de conexión de 312 kV entre estas subestaciones. Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores a los Sectores, conectados a las subestaciones anteriores, mediante LMT aéreas/subterráneas de 20 Kv.

Las subestaciones deberán estar situadas en terrenos de los propios sectores y deberán reflejarse en los planos del PGOU, así como los pasillos eléctricos de línea de AT 132 Kv, que las alimentarán.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

CAMBIOS SOBRE VIAS PECUARIAS

Se incluyen en la memoria, ESIA y normas del PGOU los cambios especificados para las vías pecuarias en la declaración de impacto ambiental, y que se resumen en el archivo .doc titulado informe DIA.

DETERMINACIONES AMBIENTALES

Se Recogen todas las cuestiones puntuales agrupadas bajo el epígrafe de determinaciones ambientales en la DIA.

ESPACIOS PROTEGIDOS,

ELECTRICAS.

FLORA Y FAUNA

Se Realizan los cambios indicados con respecto a la presencia de árboles y saladares, y se tiene en cuenta el hábitat del águila perdicera y el camaleón.

LEY FORESTAL

Se cita la Ley 2/1992 en la Normas particulares del SNU y en los artículos referidos por el informe de la DIA.

PLANO PI 03 AFECCION VIAS PECUARIAS

En los planos se proponen desafectaciones.

Como las desafectaciones se realizarán de oficio por la delegación competente, se mantienen en los planos las propuesta o sugerencias para la desafectación.

PLANO PI 05 SERVIDUMBRES DE VIAS PECUARIAS

Se refleja mejor la normativa sectorial en la leyenda, se representan las anchuras legales que recoge la clasificación y no las vías pecuarias del PGOU98.

SISTEMA DE AGUAS RESIDUALES

Se establecen unos sistemas que garantizan la construcción de la ampliación de la depuradora y su puesta en funcionamiento.

ZONA MARITIMO TERRESTRE: LEY 22/1988

Se recoger en la normativa del PGOU lo estipulado por la ley 22/1988, como un punto único que afecta a toda clase de suelos con el contenido especificado en la DIA.

DIRECCIÓN GENERAL COMERCIO

ADECUAR NOMENCLATURA DE USOS COMERCIALES A LEY 1/1996

Se Adecua la nomenclatura y definición de las clasificaciones y usos comerciales a los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía, obre todo la distinción que hace entre comercio mayorista y minorista, y dentro de éste, entre gran establecimiento comercial y pequeños

ANEXO DE MEMORIA GENERAL. INFORMES DE INCIDENCIA TERRITORIAL Y SECTORIALES

establecimientos, de acuerdo con los artículos 3, 4, y 23 de la citada Ley, para que puedan ser aplicadas cuando se concreten los usos del sector.

CORRECCIONES DE NORMATIVA EN MATERIA DE COMERCIO.

LOCALIZAR LOS GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES PREVISTOS

Se recomienda que se localicen específicamente los grandes establecimientos comerciales previstos en el PGOU, sin perjuicio de su posible compatibilización con otros usos pormenorizados, para el caso de no llegarse a obtener la preceptiva licencia comercial a que se refiere el artículo 25.2 de la Ley 1/1996. Además sería conveniente enfocar la localización de los grandes establecimientos comerciales como elementos de una estrategia de reequilibrio territorial. La propuesta es interesante, pero no es posible por el plazo de elaboración llevarlos a cabo. El Ayuntamiento ya posee un estudio pormenorizado comercial que sin duda puede ayudar en la planificación comercial con los instrumentos de planes de desarrollo.

El estudio del comercio futuro de Roquetas y compatibilizar la estrategia comercial del PGOU con las actuaciones previstas en Suelo Urbanizable puede hacerse a través del proceso elaboración del planeamiento de desarrollo.

Reflejar la situación de la zona en el PAOC donde Roquetas tiene un exceso de oferta comercial del 33%. El análisis de la estructura comercial existente en el municipio y su zona de influencia, así como de la distribución espacial de los equipamientos comerciales es una labor que excede actualmente el cometido del Plan General aunque sin duda **es una propuesta interesante para incorporarla en el futuro**. Este análisis sería la base para la propuesta de localizaciones óptimas de futuros equipamientos comerciales en los suelos urbanizables sectorizados y mejor aún en los no sectorizados.

DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.

En el art. 3.34 de las Normas Urbanísticas, el régimen específico de la utilización del dominio público MT. se remite al Título III de la Ley de Costas. Las limitaciones establecidas en la legislación de costas que figuran en la memoria (apart. 2.2.3- Costas) se incorporan a la normativa general, y por ser determinaciones que condicionan la aplicación de las que establece el planeamiento a través de la clasificación y calificación urbanística y tienen una incidencia directa en la ordenación de la franja costera.

Ampliación del Puerto de Roquetas de Mar.

Por ser una decisión unilateral para una infraestructura, no se propone, se eliminan las referencias.

MINISTERIO DEL INTERIOR

EDIFICABILIDAD GUARDIA CIVIL

Se adecuan las asignaciones m²/m². de valor al suelo del cuartel de la guardia civil..