

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 14 de junio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 30 de abril de 2019, por la que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Innovación núm. 11/15 del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del ARU-14, Ada Carlos III 2 VII, condicionándose el desarrollo del instrumento de planeamiento al cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de 30 de marzo de 2017.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 8088, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 30 de abril de 2019 por el que se aprueba definitivamente, conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Innovación núm. 11 del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII, condicionándose el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de 30 de marzo de 2017 (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

Almería, 14 de junio de 2019.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2019, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Roquetas de Mar (Almería).

Asunto: Innovación núm. 11/15 del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII.

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente del municipio de Roquetas de Mar (Almería) es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, que fue aprobada definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 126, de 1 de julio de 2009).

00157675

El 13 de mayo de 2009 el Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión plenaria, aprobó el Documento de Cumplimiento del PGOU de Roquetas de Mar, de la Orden de 3 de marzo de 2009, en el que se subsanan, corrige y cumplimenta el documento de aprobación definitiva de la Revisión del citado planeamiento general, del que tomó conocimiento el Director General de Urbanismo mediante Resolución de 20 de enero de 2010.

Segundo. La innovación afecta a 2.929,80 m² de suelo en Avda. Carlos III esquina con C/ Roger de Flor y tiene como objeto:

- Modificar la categoría de estos terrenos, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, afectando, por tanto a la ordenación estructural, corrigiéndose así la errónea categoría adoptada por el PGOU de Roquetas de Mar aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2009, conservando el uso pormenorizado terciario otorgado por este.

- Modificar el número de plantas que el Plan asigna a estos terrenos, pasando 2.910 m² de suelo, cuya ordenanza le otorga 5 plantas de altura, a tener 3 plantas, mientras los otros 19,50 m² de suelo, cuya ordenanza le otorga 1 planta de altura, pasa a tener 3 plantas; igualándose así el número de plantas asignado a los terrenos de referencia.

Tercero. En virtud de solicitud de aprobación definitiva de la Innovación núm. 11 del PGOU de Roquetas de Mar de fecha 14 de marzo de 2018, y tras distintos requerimientos, se completa el expediente con fecha 23 de enero de 2019, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Con anterioridad a la Aprobación Inicial se somete el expediente de referencia al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual se resuelve mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico en fecha 30 de marzo de 2017.

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar de fecha 8 de mayo de 2017, se procede a la aprobación inicial de la Innovación estructural del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III, a instancias de Deprac Investments 2006, S.L.

Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública mediante la exposición al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, su difusión en la página web municipal y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 104, de 2 de junio de 2007, y en el Diario «La Voz de Almería» de fecha 30 de mayo de 2017. No se formulan alegaciones, de conformidad con la certificación del Secretario Municipal.

Tras la aprobación inicial se solicita informe de Evaluación de Impacto en la Salud, que es emitido en fecha 19 de julio de 2017, en el sentido de considerar que la actuación no va a generar aspectos significativos para la salud, formulando una serie de recomendaciones en relación con la habilitación de reserva de plazas de aparcamiento para discapacitados que resulten necesarias.

b) Aprobación provisional. Acuerdo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar de fecha 28 de diciembre de 2017, por el que se aprueba provisionalmente la Innovación núm. 11 del PGOU de Roquetas de Mar. No se practica el trámite de información pública, al constar en el certificado del acuerdo municipal de aprobación provisional, que el contenido documental aprobado provisionalmente es el mismo y las modificaciones introducidas en el mismo no son sustanciales al no suponer un nuevo esquema de planeamiento ni alterar las líneas y criterios básicos de ordenación.

Tras la aprobación provisional, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaba Informe verificación/adaptación de Evaluación de Impacto en la Salud e Informe de Incidencia Territorial, que no fue solicitado tras la aprobación inicial. El informe de verificación en materia de Evaluación de Impacto en la Salud es emitido en fecha 15 de febrero de 2018, ratificándose en el anterior. El Informe de incidencia territorial es emitido en sentido favorable, en fecha 24 de septiembre de 2018. Obran en el expediente, además, los informes no preceptivos o simples pronunciamientos siguientes: Endesa e Hidralia, emitidos en materia de sus respectivas competencias.

c) Aprobación del Ayuntamiento de Roquetas de Mar de Anejo y Resumen Ejecutivo en fecha 14 de enero de 2019. Se certifica que el nuevo «Resumen Ejecutivo» incluye documentación gráfica descriptiva y el «Anejo» incluye el Informe de Sostenibilidad Económica y otras subsanaciones y/o justificaciones requeridas; indicándose que el contenido documental no introduce modificaciones sustanciales ni altera las líneas y criterios de la innovación.

Quinto. En fecha 1 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo, informa favorablemente la innovación de planeamiento general, condicionando el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de 30 de marzo de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de febrero, y 6/2019, de 11 de febrero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Decreto 32/2019, de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019 de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Roquetas de Mar, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Roquetas de Mar en el anexo del Decreto 36/2014,

relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Roquetas de Mar, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

IV. En fecha 1 de abril de 2019, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecua con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, condicionando el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de 30 de marzo de 2017.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y la valoración de una y otras; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Innovación núm. 11 del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII, condicionándose el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de los requisitos ambientales establecidos en el Informe Ambiental Estratégico de 30 de marzo de 2017.

2.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Promotor.

Esta Innovación del PGOU de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el Excelentísimo Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con CIF P-0407900-J, y domicilio en Plaza de la Constitución, núm. 1, C.P. 04740, Roquetas de Mar; a instancias de la mercantil

Deprac Investiments 2006, S.L., con NIF: B-18818906, y domicilio social a efectos de notificación en Urbanización El Carmelo, núm. 38, C.P. 18151, Ogijares (Granada).

1.2. Objeto de la Innovación.

La presente innovación de planeamiento pretende rectificar el PGOU de Roquetas de Mar, y está referida a una superficie de 2.929,80 m² en el tramo de la Avenida Carlos III con Calle Roger de Flor. Se refiere a un único ámbito que podríamos dividir en dos a efectos ilustrativos:

A) Suelo clasificado actualmente como Urbano con la categoría de Consolidado, que precisa de una modificación de ordenanza de TER/5 a TER/3, y de TER/1 a TER/3, con objeto de regular de forma armonizada el ámbito de actuación y asegurar su correcta funcionalidad. (Se identifica con las áreas identificadas como 1 y 2 en el Plano núm. 1 «Estado Actual. Ámbito de la Innovación», del presente documento)

B) Suelo clasificado actualmente como Urbano con la categoría de No Consolidado, incluido en el ARU-14 en la documentación gráfica del PGOU, pero de cuyo documento y de la realidad física se extrae que ha sido un error y no se encuentra en el ARU-14 sino que es Suelo Urbano Consolidado (identificada en el Plano núm. 1 «Estado Actual. Ámbito de la Innovación», como área 3). También se modifica la ordenanza pasando de TER/5 a TER/3.

La disfunción existente entre planos y normativa del PGOU hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de Suelo Urbano Consolidado, y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de uso terciario. No existe cambio de uso en la tramitación de este expediente.

A pesar de que, según los planos del PGOU, el ámbito objeto de este documento se encontraría en el ARU-14, en la ficha correspondiente a dicha área de reparto no se incluye el uso terciario, TER, en su listado; tampoco existe ni superficie de suelo, ni superficie de techo, ni coeficiente de uso o ponderación, ni aprovechamiento del uso TER. Igualmente ocurre en el resto de áreas de reparto del SUNC-ALESS. Se puede concluir que este elemento y este uso TER/5 no forman parte del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU según sus normas urbanísticas.

Con esta actuación, no se desafectan suelos públicos, ni tampoco se suprimen determinaciones que afecten a suelos adscritos al uso de vivienda, tanto libre como de protección oficial, ni se califican nuevos suelos con este uso. Tampoco se produce un incremento de aprovechamiento.

Por las razones expuestas, se trata de corregir un error de representación en el grafismo del PGOU. Se hace desaparecer el trazo azul discontinuo que delimita parte de la propiedad de esta parte, corrigiendo los planos POP 01-06 y POP 02-03 del PGOU, que hace que quede erróneamente incluido en una subcategoría de suelo que no es la que le corresponde, según determina la ficha del propio PGOU (ARU-14), dado que este elemento no pertenece a ese suelo según las Normas Urbanísticas y la propia realidad existente, debiendo integrarse esta parcela como suelo urbano consolidado, SUC-D, al igual que lo está el resto de la parcela que conforma la misma propiedad, en concreto el solar vacío en la calle Rodrigo Díaz de Vivar, que figura también como suelo TER/5 colindante al edificio de la CTNE.

La innovación que se promueve solo modifica los planos POP-01-06, POP 02-03 y POE-03-04 para que el grafismo de ellos se ajuste a la Innovación planteada, eliminando de ellos la línea azul discontinua del elemento SUNC TER/5, así como unificando en el ámbito objeto de esta innovación la ordenación a TER-3 (con los parámetros que se indican en el presente documento).

1.3. Ámbito de la actuación.

El ámbito de la actuación es el que se refleja gráficamente a continuación, ordenado actualmente en su totalidad como Suelo Urbano, parte Consolidado y parte

No Consolidado. Linda al Norte con calle Rodrigo Díaz de Vivar, al Sur con Avenida Carlos III, al Este con calle Roger de Flor y al Oeste con edificaciones existentes.

La actuación se compone de tres partes:

- Área 1: actualmente SUC-D TER/5.
- Área 2: actualmente SUC-D TER/1.
- Área 3: actualmente SUNC TER.

Es el objetivo de esta Innovación que todas ellas pasen a SUC-D TER/3.

A continuación el objeto de la innovación propuesta: Está integrado por las siguientes fincas:

7142904WF3774S0001UF
7142903WF3774S0001ZF
7142905WF3774S0001HF
7142906WF3774S0001WF
7142978WF3774S0001QF
7142902WF3774S0001SF

Los reflejados en el plano como SUNC son terrenos que reúnen los requisitos para que se les reconozca la categoría que les corresponde, como es la de Suelo Urbano Consolidado, que además era la que ya ostentaban con el anterior planeamiento.

Los terrenos objeto de la presente innovación están completamente integrados en el núcleo urbano, en una de las principales vías del municipio como es la Avenida Carlos III, contando con todos los servicios urbanísticos para la correcta funcionalidad de la edificación a construir. Citamos entre otros el suministro de servicios básicos de luz y agua, evacuación de aguas residuales a la red pública, alumbrado público, recogida municipal de basura y acerado.

En este sentido, el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), dispone que integran el Suelo Urbano Consolidado, los siguientes terrenos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares:

«a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.»

En el caso que nos ocupa reúnen tal condición de Suelo Urbano Consolidado como se ha justificado, formando parte del núcleo de población existente y estando dotados de los servicios urbanísticos indicados anteriormente.

Añadir que los inmuebles a los que se refiere este documento fueron transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, reuniendo la condición de solares conforme a lo dispuesto en el art. 148.4 de la LOUA.

A día de hoy no quedan cesiones urbanísticas pendientes, al haber contribuido ya en su día con motivo de la ejecución del planeamiento, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad de acuerdo con las previsiones de planeamiento.

1.4. Antecedentes urbanísticos.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 126, de 1 de julio de 2009). Su Texto de

Cumplimiento se aprobó por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (BOJA núm. 190, de 28 de septiembre de 2010).

El ámbito objeto de esta innovación está transformado y urbanizado en ejecución del Plan General de 1997, y anterior normativa urbanística de aplicación, pues las construcciones existentes en el área objeto de esta innovación datan de 1960, 1970, 1976 y 2000 –según catastro–.

Las siguientes imágenes muestran que es un espacio completamente urbanizado, y que reúne los requisitos para reconocerle su condición de suelo urbano consolidado.

La tramitación de la presente innovación, según determina el art. 36 de la LOUA, resulta necesaria como consecuencia de la disfunción detectada entre la documentación gráfica y la escrita del PGOU del municipio de Roquetas de Mar.

Como se puede comprobar en la siguiente imagen, extraída del plano POP-01-06 del PGOU de Roquetas de Mar, se grafía como perteneciente al Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-ALESS, mientras que en la ficha del ámbito al que según ese plano pertenecería (ARU-14), no figura relacionado como tal uso el terciario (TER); siendo la realidad que reúne todos los requisitos para su ordenación como Suelo Urbano Consolidado.

Este documento además, pretende reordenar el Uso Terciario en el ámbito al que se refiere la presente innovación, de forma que los solares que están ordenados como SUC-TER/5 o SUC-TER/1 pasarán a SUC-TER/3, unificando así la altura máxima permitida para todo el ámbito a la que se refiere este documento, estableciendo una ordenación que asegure la correcta funcionalidad del mismo.

La innovación propuesta tiene, por lo tanto, carácter de modificación al no tener como objeto la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU de Roquetas de Mar, modificándose únicamente la categoría de un solo elemento para corregir un error detectado.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. Objeto de la Innovación.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA núm. 126, de 1 de julio de 2009). Su Texto de Cumplimiento se aprobó por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (BOJA núm. 190, de 28 de septiembre de 2010).

El ámbito objeto de esta innovación está transformado y urbanizado en ejecución del Plan General de 1997 y anterior normativa urbanística de aplicación, pues las construcciones existentes en el área objeto de esta innovación datan de 1960, 1970 y 2000 –según catastro–.

La tramitación de la presente innovación, según determina el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se hace necesaria como consecuencia de la disfunción detectada entre la documentación gráfica y la escrita del PGOU del municipio de Roquetas de Mar, dado que en el plano POP-01-06 se grafía como perteneciente al Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-ALESS, mientras que en la ficha del ámbito al que según ese plano pertenecería (ARU-14), no figura relacionado como tal uso el Terciario (TER). Este documento plantea una innovación del PGOU de Roquetas de Mar, en el tramo de la Avenida Carlos III con Calle Roger de Flor.

La actuación se compone de tres partes:

- Área 1: actualmente SUC-D TER/5.
- Área 2: actualmente SUC-D TER/1.
- Área 3: actualmente SUNC TER.

Es el objetivo de esta Innovación que todas ellas pasen a SUC-D TER/3.

Este documento además, pretende reordenar el Uso Terciario en el ámbito al que se refiere la presente innovación, de forma que los solares que están ordenados como SUC-TER/5 o SUC-TER/1 pasarán a SUC-TER/3, unificando así la altura máxima

permitida para todo el ámbito a la que se refiere este documento, estableciendo una ordenación que asegure la correcta funcionalidad del mismo.

La innovación propuesta tiene, por lo tanto, carácter de modificación al no tener como objeto la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU de Roquetas de Mar, modificándose únicamente la categoría de un solo elemento para corregir un error detectado.

2.2. Justificación legal.

La formulación de esta innovación se justifica en base a:

LOUA: por el artículo 31 al considerar que es de aplicación el punto 1.B).a); correspondiendo al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las innovaciones que no afectan a la ordenación estructural, aprobación que se llevará a cabo de conformidad con el artículo 33. También son de aplicación el artículo 37 (Revisión de los instrumentos de planeamiento) y el artículo 38 ya que se entiende como una modificación de acuerdo con lo determinado en este último.

Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar: por el artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a su carácter de Modificación.

2.3. Estudio de alternativas.

El diseño de las posibles alternativas se ha basado en los principales condicionantes del área de estudio considerando dos estadios diferenciados, uno a nivel global y otro más focalizado en la zona de estudio.

Se han seleccionado 3 alternativas, las cuales se definen en este apartado:

Alternativa 0: no se realiza ningún tipo de actuación y permanece como actualmente sin corregir el grafismo al que se hace referencia en el punto 2.1 Objeto de la Innovación.

Consistente en no realizar ninguna actividad, quedando la situación de los suelos tal y como está ahora, con los usos actuales y sin sectorización, en la cual los impactos serían cero, o permanecerían aquellos ya presentes por las actividades ya preexistentes. Sin embargo, esto limita los posibles usos de infraestructuras, turísticos, deportivos, sociales y residenciales de esta zona, por los que aunque los impactos son cero, no se desarrolla ningún tipo de actividad, con su repercusión sobre el medio socioeconómico. Adicionalmente, existen ya en la zona ciertas infraestructuras y edificaciones que ocupan el territorio en puntos concretos, sin ordenación alguna.

La alternativa 0 presenta el impacto ambiental derivado de la no construcción de los usos contemplados, además de su repercusión sobre el medio socioeconómico, por lo que se descarta esta alternativa.

Alternativa 1: se basa en el desarrollo del mismo sector en este caso afectando a la superficie y aumentando la edificabilidad, por lo que los impactos sobre las variables ambientales serían, con toda probabilidad, de mayor envergadura que para el resto de las alternativas planteadas, debido al entorno idóneo en el que se localiza la zona de estudio y la dotación de infraestructuras a la que tiene acceso, así como a la contigüidad existente entre el sector a ordenar y el núcleo urbano actual.

En cuanto las variables ambientales y socioeconómicas, esta alternativa es la que presenta mayor números de impactos sobre el suelo, paisaje, consumos de recurso naturales, hidrología, etc., debido al aumento de superficie que se plantea en esta alternativa, determinado por el aumento de la edificabilidad. Se trata de una alternativa inviable, debido a las condiciones urbanísticas y ambientales del entorno de la zona de actuación, por lo que queda descartada.

Alternativa 2: la actuación sobre esta alternativa comprende como ámbito, tres áreas diferenciadas: área 1 (actualmente SUC-D TER/5), área 2 (actualmente SUC-D TER/1) y área 3 (actualmente SUNC TER); es el objetivo de esta Innovación que todas ellas pasen a SUC-D TER/3.

En esta la alternativa se busca solucionar por un lado, la disfunción detectada entre la documentación gráfica y la escrita del PGOU del municipio de Roquetas de Mar, dado que en el plano POP-01-06, y por otro lado, pretende reordenar el Uso Terciario en el ámbito, de forma que los solares ordenados como SUC-TER/5 o SUC-TER/1 pasarán a SUC-TER/3, unificando así la altura máxima permitida para todo el ámbito.

Selección de la Alternativa 2.

Esta alternativa consigue implantar las infraestructuras y dotaciones de forma contigua al núcleo urbano, ampliando el mismo y aportando continuidad.

Desde el punto de vista socioeconómico, dota de infraestructuras a una zona que actualmente carece de ellas y que las necesita.

Ofrece mejoras para el bienestar de la población, al asegurar la implantación de usos dotacionales y actividades económicas de forma correcta.

Redundará en beneficios tanto sociales como económicos para la población del área metropolitana, al posibilitarse la prestación de servicios y la creación de puestos de trabajo así como la dotación de un nuevo uso.

Los impactos sobre las variables ambientales son mínimos.

2.4. Incidencia territorial.

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación del PGOU no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan ni el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

En el Anexo IV se procede a realizar un análisis de la coherencia de la innovación propuesta respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA):

Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación.

2.5. Procedimiento.

La innovación se formula por iniciativa particular tal y como posibilita el Art. 31.3 de la LOUA, al poder formular «propuestas o modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística», siendo el Ayuntamiento quien, concededor de la nueva situación de la parcela, dará cumplimiento a la Resolución Judicial.

2.6. Suficiencia de las infraestructuras.

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad.

Cabe destacar que la edificabilidad y altura resultante de esta Innovación son inferiores a las actuales, puesto que del total del ámbito de 2.929,80 m² en el que se actúa, 2.910,30 m² pasan de TER/5 a TER/3 y sólo 19,50 m² pasan de TER/1 a TER/3.

Edificaciones e infraestructuras existentes: existe en la actualidad una edificación que se demolerá por ser incompatible con el proyecto terciario a desarrollar.

3. NORMAS URBANÍSTICAS.

Pasamos a describir las Ordenanzas Particulares que afectaran a la edificación de la parcela:

Dada la singularidad de este tipo de edificios, por su complejidad de accesos, vehículos y peatones, se respetarán básicamente las alineaciones previstas por el PGOU, aunque en la calle Rodrigo Díaz de Vivar y Avenida Carlos III, entendemos que se habilitarán entradas de acceso/salida de vehículos en ambas fachadas.

Las tres fachadas, los viarios citados y el viario Roger de Flor, se tratarán como un edificio singular que da a tres calles que se adaptarán sensiblemente a las alineaciones citadas, sin retranquearse de las edificaciones existentes en parcelas colindantes.

Asimismo, debido a la estrechez de la calle Roger de Flor, se prevé un retranqueo no regular de la edificación en este lateral, debido a la inclinación del citado viario, ya que no incide ortogonalmente este viario a la Avenida Carlos III. Con este retranqueo se pretende una mayor fluidez del tráfico rodado y peatonal, tanto exterior como interior a la parcela, habilitando un aparcamiento de espacio en superficie exigible por la normativa municipal para este tipo de centros, que se complementará con el aparcamiento del sótano, diversificando a su vez el acceso de los peatones.

Se describen a continuación las Ordenanzas de aplicación en esta manzana TER/3:

Tipología: TER/3.

Altura máx. (núm. de plantas): 3 plantas (12 mts).

Ático:

Ocupación máx. en planta baja: 100%.

Ocupación% máx. en resto plantas: 100%.

Coefficiente de Edificabilidad máx. (m²/m²): 2,30.

Parcela min. (m²): 2.000.

En todo lo que no esté fijado en el cuadro anterior nos remitimos a las Ordenanzas del PGOU de Roquetas de Mar, en concreto en el TÍTULO IX. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA EDIFICACIÓN y en el TÍTULO X. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El Uso Terciario engloba al conjunto de aquellas actividades desarrolladas en centros o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, los seguros, etc. El uso pormenorizado terciario/comercial comprende aquellas actividades dedicadas a la adquisición de productos para su reventa al consumidor final.

4. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS.

A continuación se recogen las medidas preventivas y correctoras establecidas tanto en el Documento Ambiental Estratégico de la Innovación del Área de Reparto ARU-14 del Término Municipal de Roquetas de Mar, como en el Informe Ambiental Estratégico sobre la citada Innovación, emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería. Dichas medidas se relacionan en el presente apartado con el fin de garantizar su debido cumplimiento en los proyectos que pudieran derivarse del desarrollo y ejecución del documento de planeamiento.

4.1. Medidas preventivas y correctoras sobre el medio hídrico.

Las demandas de recursos hídricos en la propuesta planteada en esta Innovación se reducen respecto a la existente al reducirse la edificabilidad del mismo.

No obstante, el proyecto de edificación objeto de la correspondiente licencia municipal de obra cuantificará concretamente la demanda y generación de aguas residuales y justificará que las infraestructuras existentes sean suficientes.

A continuación se recogen las vías de mejora propuestas para la reducción de la demanda de recursos hídricos durante el funcionamiento de la futura edificación:

- Mejora de la eficiencia en el uso de la instalación proyectada y en el resto de usos (riego de zonas verdes).

- Mejora de la eficiencia de las propias instalaciones.

- Sensibilización por parte del personal de la necesidad de disminuir el consumo hídrico.

- Colocación de perfiladores en grifos.

- Previsión de cisternas ecológicas en los baños.

- Utilización de xerojardinería para zonas verdes, reduciendo consumos de agua.

- Previsión de riego por goteo para áreas verdes.

- Se estudiará la posibilidad de regar las áreas verdes públicas con las aguas residuales depuradas.

4.2. Medidas preventivas y correctoras sobre la atmósfera.

4.2.1. Contaminación acústica

Se adjunta como ANEXO NÚM. VI, de la presente Memoria de Innovación, el Estudio Acústico correspondiente, en el que se recogen:

- La caracterización de la situación acústica existente, la descripción de los principales focos emisores acústicos, así como la zonificación acústica actual, los mapas de ruido y las servidumbres acústicas implantadas.

- La caracterización de la situación acústica futura, una vez implantada la innovación, incluyendo la descripción de los nuevos focos emisores acústicos y su evaluación, así como el posible efecto de la innovación sobre los existentes

- La propuesta de zonificación acústica generadas a partir de la sensibilidad acústica de los usos pormenorizados planteados.

- La compatibilidad de la innovación con los objetivos de calidad acústica resultantes de la nueva zonificación acústica, los mapas de ruido y servidumbres acústicas existentes.

- Las medidas preventivas y correctoras a implantar para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica exigidos.

El estudio clasifica el área de sensibilidad acústica como tipo a «sectores de territorio con predominio de uso residencial», teniendo en cuenta los criterios que se establece en el anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

La principal fuente de ruido en el ámbito de actuación es el tráfico de la Avda. Carlos III. De los ensayos realizados para el estudio acústico próximos a la Avenida se pone de manifiesto que podrían superarse los objetivos de calidad acústica en la zona para áreas de sensibilidad acústica tipo a. Por tanto, el Ayuntamiento debe adoptar las medidas previstas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, para proteger la zona contra el aumento de la contaminación acústica.

Del análisis de la situación postoperacional, desde el punto de vista de la clasificación del suelo, no se prevé un empeoramiento de la situación acústica de la zona debido a la innovación, debido a que se mantiene el mismo uso del suelo, disminuyéndose la superficie terciaria a desarrollar, por lo que el impacto acústico será en cualquier caso menor.

Por tanto, las actividades a implantar deberán cumplir con los valores límite de inmisión de ruido al espacio exterior definidos para las actividades implantadas en áreas tipo a en la tabla VII del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

No se considera la necesidad de medidas correctoras, estableciéndose como medidas preventivas las siguientes:

- Regular la velocidad de circulación al mínimo posible de los vehículos de motor.
- Limitación al periodo de día y tarde (7 h a 23 h) la circulación del tráfico semipesado, así como las operaciones de carga y descarga.

- Empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

- La ubicación de las zonas de acceso o aparcamiento en las zonas de transición entre actividades y zonas residenciales.

- Los emisores de ruido propios de las actividades (sistemas de climatización, extracción de aire, compresores, etc.) se ubicarán en las zonas más alejadas de las viviendas con objeto de minimizar su influencia acústica.

- Utilización de equipos de climatización, ventilación, compresores, etc., con sistemas de arranque progresivo (variadores de frecuencia, etc.), ventiladores de baja revolución, envolventes aisladas, etc.

4.2.2. Contaminación lumínica.

Se deberán cumplir las especificaciones aplicables del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. Y lo especificado en la Sección 3ª «Contaminación lumínica» de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con independencia del cumplimiento de la normativa de referencia:

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.

- En las actividades a implantar en el ámbito de la innovación se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

4.2.3. Contaminación por olores.

En aplicación del artículo 19 del Decreto 293/2011, de 1 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de Evaluación de la calidad del aire en Andalucía, se requerirá en los casos de actividades que generen emisiones que sean susceptibles de ocasionar molestias por olores, un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores.

En cualquier caso se tomarán en la fase de proyecto las medidas preventivas para eliminar o reducir los posibles malos olores.

4.3. Medidas preventivas y correctoras sobre el paisaje.

Se potenciarán siempre que sea posible, los cerramientos con pantalla vegetales, a fin de conseguir el apantallamiento visual de la zona mediante la plantación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas y disposición a tresbolillo.

Se potenciará el diseño y la integración de las zonas verdes con el edificio. El diseño de la edificación se integrará lo más posible dentro del diseño de la trama urbana.

4.4. Medidas preventivas y correctoras frente al Cambio Climático

Las medidas que se recogen a continuación son las establecidas en el Documento Ambiental Estratégico de la innovación del Área de Reparto ARU-14 del t.m. de Roquetas de Mar, con la finalidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

- Se determinará la Huella de Carbono de la actuación en fase de funcionamiento. Se adjunta como ANEXO NÚM. V, el Estudio de Huella de Carbono elaborado, tomando como datos de partida los propios de un comercio de tamaño medio.

- Se cumplirán las exigencias normativas en cuanto a certificación energética de las edificaciones que se construyan.

- Para la reducción del efecto de isla de calor se preverá el tratamiento de la superficie de los aparcamientos y accesos con materiales con una baja proporción de CO₂ embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte. El diseño de la edificación y de los aparcamientos puede limitar la utilización de superficies impermeables, de tal modo que no sólo se utilicen materiales más sostenibles, sino también menores cantidades de estos.

- Como actuaciones específicas sobre movilidad se propone la creación de dotaciones al servicio de los trabajadores en las zonas de actividad que limiten su demanda de movilidad y el fomento de modelos de usos mixtos que fomenten un modelo de movilidad menos dependiente del transporte mecanizado.

- Se estudiará y fomentará el uso de materiales de alta reflectividad (alto albedo) reduciendo la cantidad de radiación solar absorbida a través de las superficies urbanas, reduciendo las zonas asfaltadas y favoreciendo los colores claros en la edificación.

- Se garantizará que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que estas cumplan sus funciones, buscando la creación de zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.

Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible, para evitar la destrucción innecesaria.

- En la medida de lo posible se mantendrán y, en caso de no poder ser, se planteará el trasplante de los pies arbóreos de la zona de actuación, para lo cual, previo al mismo se determinará si es viable o no y la nueva localización de dichos árboles.

- La selección de especies vegetales de las zonas verdes deberá realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y estén especialmente adaptadas a las características pluviométricas de la zona.

- Las medidas de actuación para la reducción del consumo de energía:

- La utilización de materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

- La consideración del ciclo de vida y del CO₂ embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación de manera que los materiales sean en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables, las maderas caso de utilizarse tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

- Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

- La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

- Se recomienda incorporar en la medida de lo posible en el diseño de las edificaciones tecnología relacionado con las renovables solar, biocombustibles.

- Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de: orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela y soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

- Se potenciará el uso de iluminación natural en el interior de los edificios.

- Se emplearán luminarias de bajo consumo y con regulación fotoeléctrica del encendido-apagado.

- Se proyectará el uso de placas solares para la producción de agua caliente sanitaria.

- Se recomienda la instalación de paneles solares fotovoltaicos.

4.5. Medidas preventivas y correctoras frente a la producción de residuos.

El proyecto de edificación que se someta a obtención de Licencia municipal de obras deberá incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición (RCD) que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen, según lo previsto en el art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4.6. Medidas preventivas y correctoras sobre el medio socioeconómico.

Se adjunta al presente documento, como ANEXO NÚM. II, el correspondiente «Estudio del Impacto en la Salud en el ámbito del Área de Reparto ARU-14, del t.m. de Roquetas de Mar» de enero 2016, en el que se identifican y analizan los posibles impactos de la actuación en el medio socioeconómico de referencia.

Por otra parte, se adjunta como ANEXO NÚM. III el Informe de Evaluación de impacto en Salud, emitido en julio de 2017 por el Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, en el cual se concluye que:

«De manera general se entiende que la actuación no va a generar aspectos significativos para la salud, pues la condición de edificables y el uso terciario-comercial

de la parcelas afectadas ya estaba así definido en el PGOU y no se producen nuevos incrementos de edificabilidad ni se van a eliminar o reducir espacios libres ni dotaciones de dicho número de población.»

A continuación se relacionan las medidas preventivas y correctora propuestas en el citado Informe, y que serán tenidas en cuenta en la elaboración de los proyectos asociados al desarrollo de actividades en el Área de Reparto ARU-14.

- Se habilitarán, junto con la edificación las plazas de aparcamiento (subterráneas y en superficie), incluidas las de reserva obligatoria para discapacitados, que resulten necesarias para que el desarrollo de la actividad comercial prevista no menoscabe la dotación de aparcamiento residencial actualmente existente en la zona.

- Se adoptarán las medidas correctoras adecuadas para minimizar el potencial incremento de ruido que una previsible mayor densidad de tráfico pueda producir, debiendo cumplirse a tal efecto el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (Decreto 6/2012, de 17 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente). La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.