

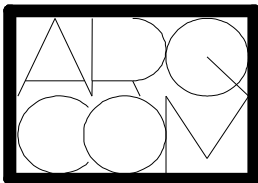
C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39

ÓRGANO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
(ALMERIA)
A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L.
EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ
VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP
MANUEL LÓPEZ SIEBEN / RAFAEL VIDAL ASENSI
ÁMBITO: PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39.
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
FECHA: MARZO 2015



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

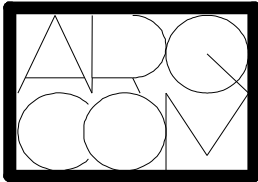
Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39

ÓRGANO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
(ALMERIA)
A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L.
EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ
VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP
MANUEL LÓPEZ SIEBEN / RAFAEL VIDAL ASENSI
ÁMBITO: PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39.
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
FECHA: MARZO 2015



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Modificación de la Ordenación Pormenorizada de la parcela lucrativa P-2 del Ámbito S-39 del PGOU de Roquetas de Mar.

2. FINALIDAD

El documento pretende cambiar el uso de la totalidad de la parcela, sustituyendo el uso actual (Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado) por el nuevo uso (Terciario Comercial).

Además, se modifica el número máximo de alturas, pasando de 6 (para uso residencial) a 2 (para uso comercial), así como la edificabilidad máxima, pasando de 4.000m² de techo residencial a un máximo de 2.898,55m² de techo comercial.

3. RESULTADO

La modificación permite la obtención de una parcela comercial que pueda destinarse a un supermercado u otro tipo de comercios, contribuyendo a la generación de actividad en la zona así como a la creación de empleo y al aumento de los servicios en una zona mayoritariamente residencial, en la que no abundan los establecimientos de este tipo.

La solución propuesta NO aumenta la superficie edificable ni el aprovechamiento.

4. ÁMBITOS OBJETO DE SUSPENSIÓN URBANÍSTICA

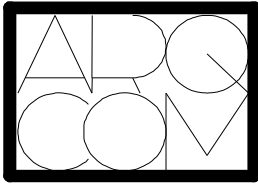
El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión, por plazo de 1 año prorrogable a otro, de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación.

Manuel López Sieben

En Valencia, marzo de 2015.

Los arquitectos:

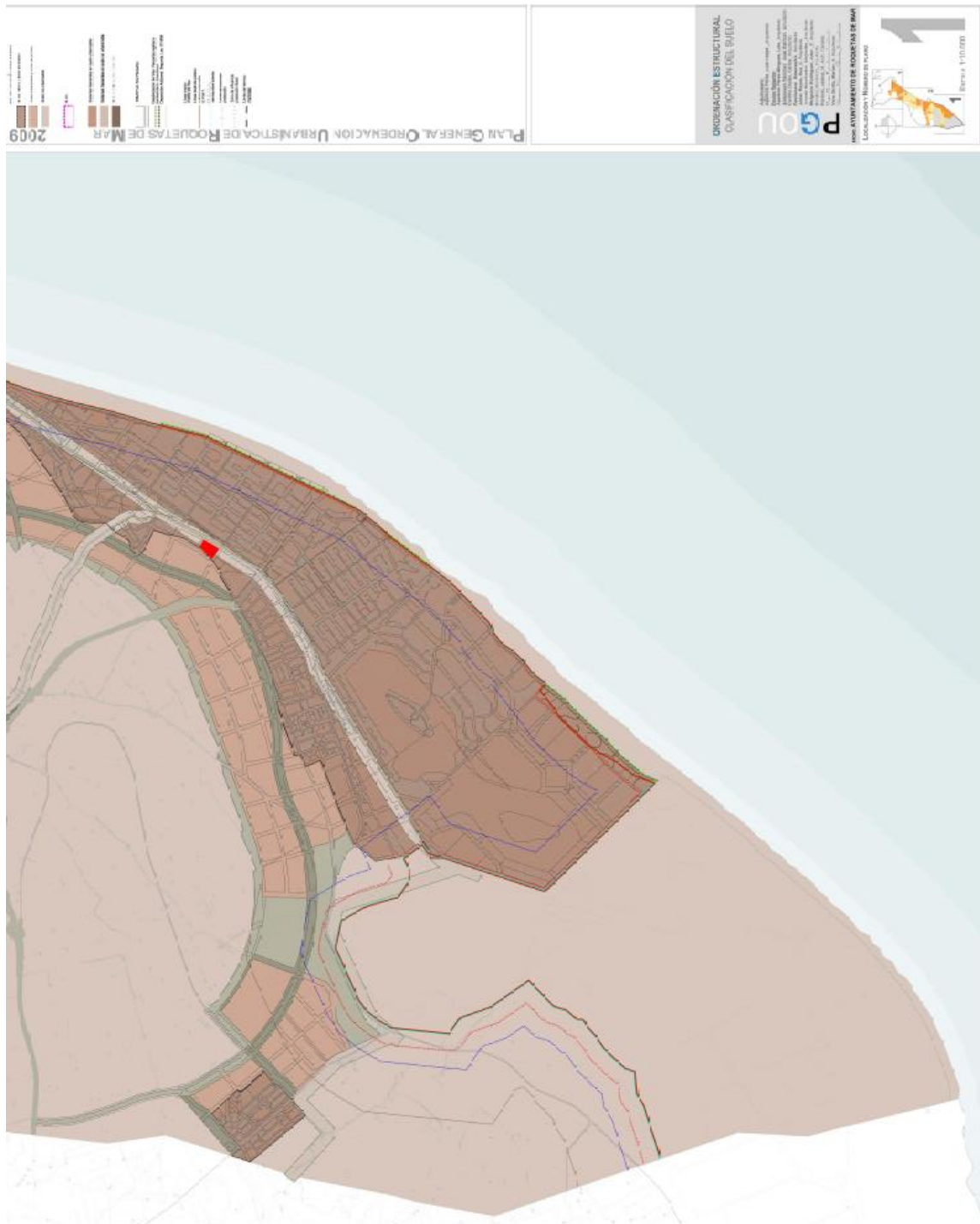
Rafael Vidal Asensi

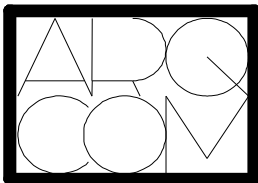


C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

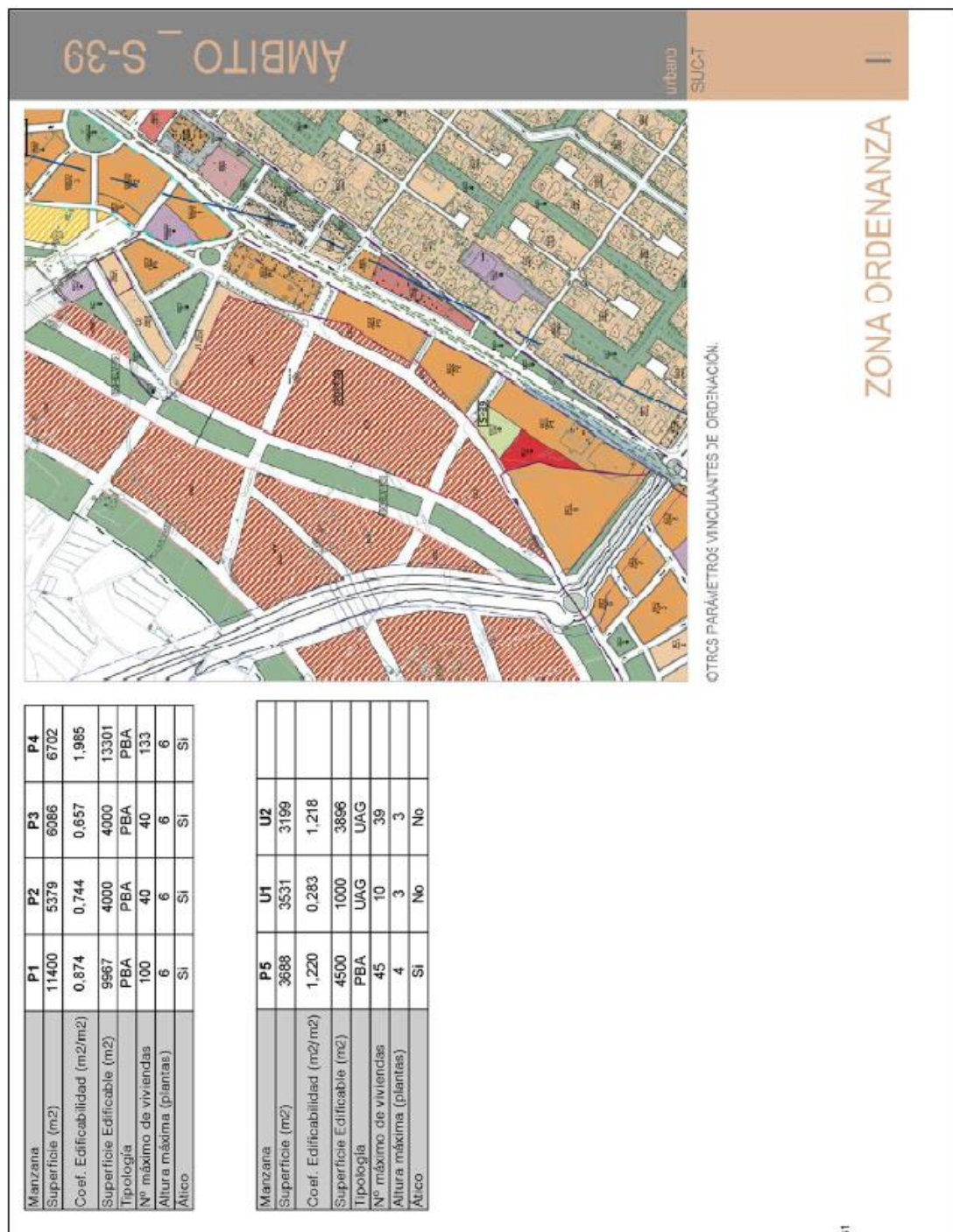


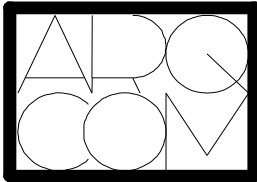


C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

FICHA REGULADORA DEL ÁMBITO S-39 – ESTADO ACTUAL

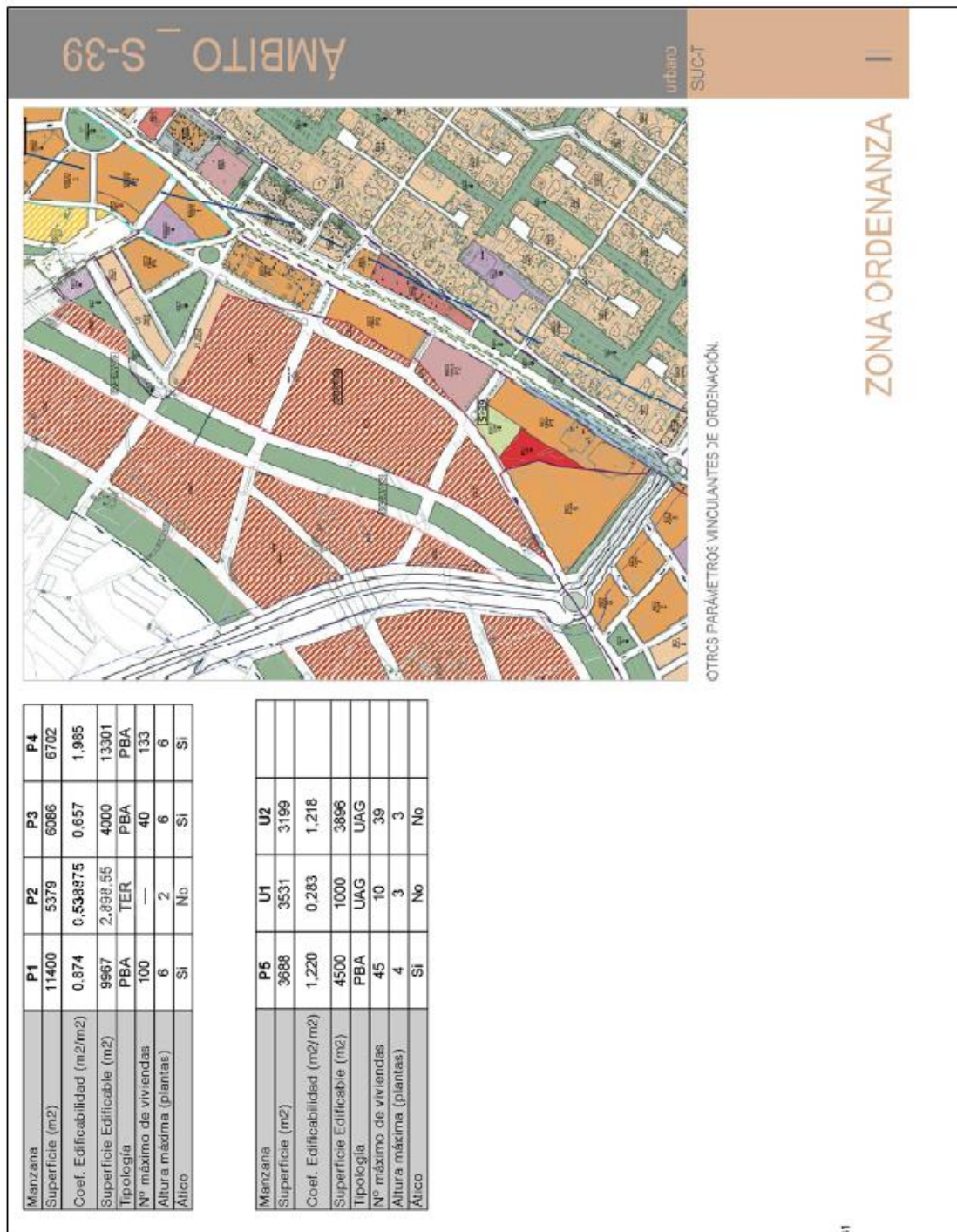


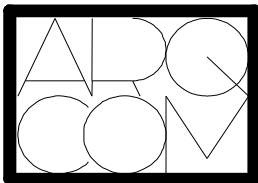


C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

FICHA REGULADORA DEL ÁMBITO S-39 – ESTADO PROPUESTO





C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

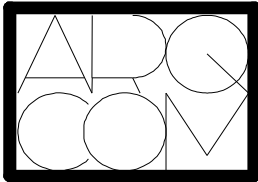
- 1.1 CONTRATACIÓN Y FECHA
- 1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO
- 1.3 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 1.4 MARCO NORMATIVO

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1 OBJETO DE LA INNOVACIÓN
- 2.2 OBJETO ESPECÍFICO DE LA INNOVACIÓN
- 2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 2.4 JUSTIFICACIÓN LEGAL.
- 2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ART. 36.2.a DE LA LOUA.
- 2.6 PROCEDIMIENTO
- 2.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 2.8 INCIDENCIA TERRITORIAL
- 2.9 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS
- 2.10 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.- NORMAS URBANÍSTICAS



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

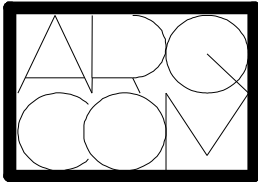
5.- ANEXOS

FICHAS REGULADORAS DEL ÁMBITO S-39

- FICHA DE ESTADO ACTUAL
- FICHA DE ESTADO PROPUESTO

PLANOS

- I SITUACIÓN RESPECTO PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO
- II PLANO TOPOGRÁFICO CON INDICACIÓN DE PROPIEDADES
- III PLANO CATASTRAL.
- IV PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – ORDENACIÓN VIGENTE
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 34 de 41)
- V PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – ORDENACIÓN PROPUESTA
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 34 de 41)
- VI PLANO DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – ORDENACIÓN VIGENTE - GEOREFERENCIADO CON INDICACIÓN DE COORDENADAS UTM
- VII PLANO DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – ORDENACIÓN PROPUESTA - GEOREFERENCIADO CON INDICACIÓN DE COORDENADAS UTM



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- CONTRATACIÓN Y FECHA

La presente Innovación del PGOU del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con CIF: P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, a propuesta de ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L., con CIF B-73358772, y domicilio social en calle Victorio 8, 1ºB Murcia, C.P 30003, representada por José Navarro Morell, con D.N.I. núm. 22.929.577-A. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad objeto de la presente innovación.

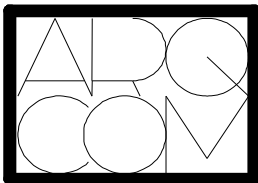
Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las *“propuestas o peticiones del Plan General de Ordenación Urbanística”*.

1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento es redactado por la sociedad ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP, sociedad colegiada nº 09360 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, firmado por los arquitectos Manuel López Sieben, colegiado nº 4.332, y Rafael Vidal Asensi, colegiado nº 0.3747 del citado colegio.

1.3.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación se limita a la manzana lucrativa, de uso residencial, denominada P-2, del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, cuya superficie y resto de parámetros son los siguientes, según consta en la ficha reguladora del Ámbito S-39:



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

PARCELA	P2
PROPIETARIO	ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.
REF. CATASTRAL	3960801WF3636S0001SR
PARCELA REGISTRAL	62.638
SUPERFICIE (m2)	5.378,89 m2
COEF. DE EDIFICABILIDAD	0,744 m2t/m2s
SUP. EDIFICABLE (m2)	4.000m2
TIPOLOGIA	PBA
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	40
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	6 PLANTAS
ÁTICO	SI (PERMITIDO)

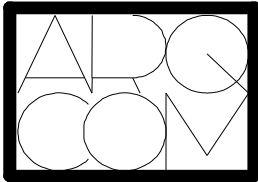
La parcela se corresponde con la referencia catastral 3960801WF3636S0001SR.

1.4.- MARCO NORMATIVO.

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el BOJA nº126 de 1 de Julio de 2009, y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009 y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre
- Ley 1/2006, de 16 de Mayo.
- RDL 272008, de 20 de Junio.
- Decreto 11/2008, de 22 de Enero.
- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 3159/1978).
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D 60/2010)
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009)



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/531/2010).
- Código Técnico de la Edificación.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El presente documento pretende innovar el PGOU de Roquetas de Mar, en su zona de ordenanza II, en el ámbito denominado por el Plan General como Ámbito S-39.

El Ámbito S-39 es un ámbito perteneciente al Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T), así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009.

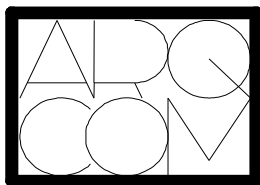
Dicho ámbito posee siete manzanas de carácter lucrativo, de uso residencial, cinco de ellas con tipología PBA (Plurifamiliar en bloque aislado) y dos de ellas con tipología UAG (Unifamiliar Agrupada). Además, dispone de varias manzanas destinadas a equipamientos y espacios libres, así como el viario correspondiente, propiedad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar. El ámbito se encuentra totalmente urbanizado.

Las modificaciones que se pretenden introducir afectan únicamente a la ordenación pormenorizada, concretamente a los siguientes parámetros:

- 1.- La calificación correspondiente a la parcela P2.
- 2.- El parámetro de altura máxima.

Ambos parámetros pertenecen a la ordenación pormenorizada, que se considera por la LOUA como ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística para el suelo urbano consolidado (artículo 10.2.A.a).

La Innovación tiene carácter de Modificación, por **NO** tener como objeto lo establecido por el artículo 1.3.3 de las Normas urbanísticas del PGOU: *“Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que se supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece”*.



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

2.2 OBJETO ESPECÍFICO DE LA INNOVACIÓN

El presente documento pretende:

1.- Modificar la calificación de la parcela P2 pasando de Residencial Plurifamiliar (PBA) a Terciaria (TER), Terciario Comercial.

2.- Modificar el parámetro de nº máximo de alturas, pasando de las 6 plantas permitidas para uso Residencial Plurifamiliar a las 2 alturas propuestas para uso Terciario comercial.

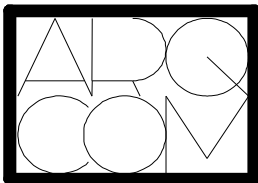
3.- Reducir la edificabilidad prevista por el Planeamiento para la parcela, pasando de los 4.000 m² de techo residencial plurifamiliar actualmente previstos, a los 2.898,55 m² de techo máximo comercial propuestos.

Todo ello sin modificar el resto de parámetros establecidos en el PGOU para el resto de las parcelas mediante la ficha reguladora del ámbito S-39 (número de viviendas, superficie edificable...).

2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se presentan los parámetros actuales y los parámetros modificados de la manzana objeto de la presente innovación:

PARAMETROS URBANISTICOS	ACTUALES	MODIFICADOS
SUPERFICIE (m ²)	5.378,89 m ²	5.378,89 m ²
COEF. DE EDIFICABILIDAD	0,744 m ² t/m ² s	0,538875 m ² t/m ² s
SUP. EDIFICABLE (m ²)	4.000m ²	2.898,55m ²
TIPOLOGIA	PBA	TER (Comercial)
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	40	-
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	6 PLANTAS	2
ÁTICO	SI (PERMITIDO)	NO



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

2.4 JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La formulación de la presente innovación viene avalada por el artículo 31 de la LOUA y artículo 1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar; y por el artículo 37 y 38 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su carácter de Modificación.

En cuanto a los objetivos específicos, está amparada en el artículo 10.111 y 10.113 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Así pues, procede la redacción de la presente Modificación del PGOU de Roquetas de Mar.

2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ART. 36.2.a DE LA LOUA.

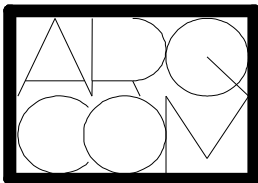
El objeto de la presente Modificación es, fundamentalmente, calificar una parcela para uso Terciario.

Se trata de una zona en la que no abundan las parcelas de uso terciario, siendo una zona que alberga un número importante de viviendas. La parcela objeto de la innovación, por sus dimensiones y ubicación, tiene entidad suficiente para albergar este tipo de uso, situándose junto a un vial principal con acceso directo.

La inclusión de una parcela terciaria en esta zona supone una mejora sustancial en la creación de ciudad, ya que este tipo de parcela permite el establecimiento de negocios tipo supermercados, que son un “equipamiento” más de la trama urbana. Por tanto, este cambio de calificación por sí solo es de interés general para la zona.

La presente innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes. Tampoco tiene por objeto calificar nuevos suelos a uso residencial.

La presente innovación no supone un aumento de aprovechamiento que haga necesario un incremento o mejora en las dotaciones y/o servicios públicos. El artículo 45.2.B de la LOUA presume que se requiere un incremento o mejora de las dotaciones cuando se realice un aumento del 10% del aprovechamiento. Dado que no se sobrepasa ese incremento del 10%, no se



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

estaría en el supuesto de suelo urbano no consolidado según la LOUA, por no comportar una transformación urbanística.

Para la obtención del aprovechamiento lucrativo se aplicarán coeficientes a las superficies edificables, de tal modo que se justifica que no hay incremento alguno de aprovechamiento. Esto se concluye mediante la comparación de valores catastrales actuales para el uso vivienda y de local comercial. Analizando el parámetro de valor de suelo y obteniendo su valor unitario por metro cuadrado edificable para ambos usos, se obtiene que el valor de suelo para un uso comercial es 86 €/m² y para uso residencial es de 88 €/m².

Tampoco se produce un incremento en el aprovechamiento urbanístico si se aplicaran directamente los coeficientes establecidos en el Plan General vigente en su Memoria General, artículo 3.3.5:

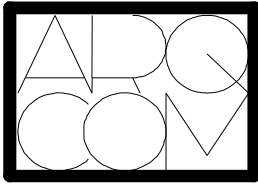
PARAMETROS URBANISTICOS	ACTUALES	MODIFICADOS
SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	4.000 m ² t	2.898,55 m ² t
TIPOLOGÍA	PBA	TER (Supermercado)
COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO	1 U.A./m ² t	1,38 U.A./m ² t
APROVECHAMIENTO	4.000 UU.AA.	4.000 UU.AA.
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	0%	

Por tanto, en ninguna de las hipótesis de cálculo tendríamos incremento de aprovechamiento por lo que no se considera que el área necesite de un incremento y/o mejora de las dotaciones y/o servicios públicos.

2.6 PROCEDIMIENTO.

De acuerdo al artículo 31.3 de la LOUA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las *“propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”*.

De acuerdo al artículo 32.1.1.a de la LOUA, la iniciación del procedimiento se produce mediante la aprobación inicial por parte de la



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

Administración competente (municipio) en virtud de petición propuesta por persona privada.

Tras la aprobación inicial, se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y obligará al requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (artículo 32.1.2 de la LOUA). A la vista del resultado de los mismos, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

De acuerdo al artículo 31.1.B.a, es competencia del municipio la aprobación definitiva de *“las innovaciones de los Planes Generales de ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos”*. Toda vez que la presente Innovación no afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva es municipal, si bien requiere *“la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo”*.

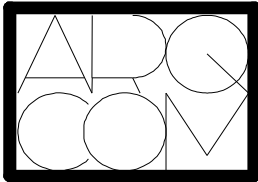
2.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL

El presente documento no precisa de ningún trámite de evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1.a de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental con referencia a las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la misma Ley; ni en los supuestos del artículo 36.1.b; ni en los supuestos de instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 36.1.c con referencia a las categorías 12.3 a 12.8 del mismo Anexo.

Recuérdese que la categoría 12.3 corresponde a *Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo urbanizable*.

2.8 INCIDENCIA TERRITORIAL

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 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,



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

2.9 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.

2.10 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen edificaciones ni infraestructuras en la parcela objeto de esta Innovación.

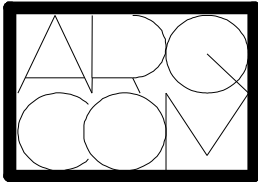
3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento no requiere de inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción de planeamiento, que son mínimos respecto al valor de la parcela; y no comprometen la viabilidad de la actuación. La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar obras algunas de urbanización ya que no se modifica el trazado viario ni las infraestructuras; tampoco requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a corto-medio plazo de la parcela P2 (TER), dado los datos que se tienen respecto a la demanda existente en la zona para el establecimiento de superficies de alimentación. Con una inversión prevista de en torno a 1 millón de euros, a realizar por empresas especializadas en el sector.

La ejecución del uso TER, favorecerá considerablemente la realización del uso residencial de otras parcelas del sector.

Las cantidades y plazos aquí previstos tienen la consideración de estimativos y no vinculantes a los agentes privados, de acuerdo, por asimilación al artículo 1.5, punto 1.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

4. NORMAS URBANÍSTICAS

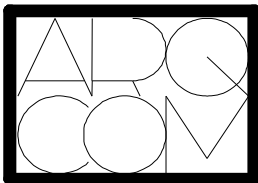
Serán de aplicación las disposiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar 2009, así como lo establecido en la ficha reguladora modificada del Ámbito S-39

Calificación PBA:

Usos del suelo:	Sección 2ª del Capítulo primero del Título Noveno
Usos de la Edificación	Sección 2ª del Capítulo segundo del Título Noveno
Normas particulares de la edificación:	Capítulo duodécimo del Título Décimo

Calificación TER:

Usos del suelo:	Sección 4ª del Capítulo primero del Título Noveno
Usos de la Edificación	Sección 4ª del Capítulo segundo del Título Noveno
Normas particulares de la edificación:	Capítulo decimosexto del Título Décimo
Reserva de aparcamiento:	Sección 4ª del Capítulo segundo del Título Noveno (Artículo 9.34. g)



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

5. ANEXOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.3.b de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, se adjuntan aquellos documentos sustitutivos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- FICHAS REGULADORAS:
 - FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁMBITO S-39
 - FICHA REGULADORA MODIFICADA DEL ÁMBITO S-39
- PLANOS DE ORDENACIÓN:
 - PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 34 de 41) ACTUAL (PLANO Nº V DE LA PRESENTE INNOVACIÓN).
 - PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 34 de 41) MODIFICADO (PLANO Nº VI DE LA PRESENTE INNOVACIÓN).

Se adjuntan además los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

SITUACIÓN. RESPECTO AL PGOU – CLASIFICACIÓN DE SUELO

PLANO TOPOGRÁFICO CON INDICACIÓN DE PROPIEDADES

PLANO CATASTRAL.

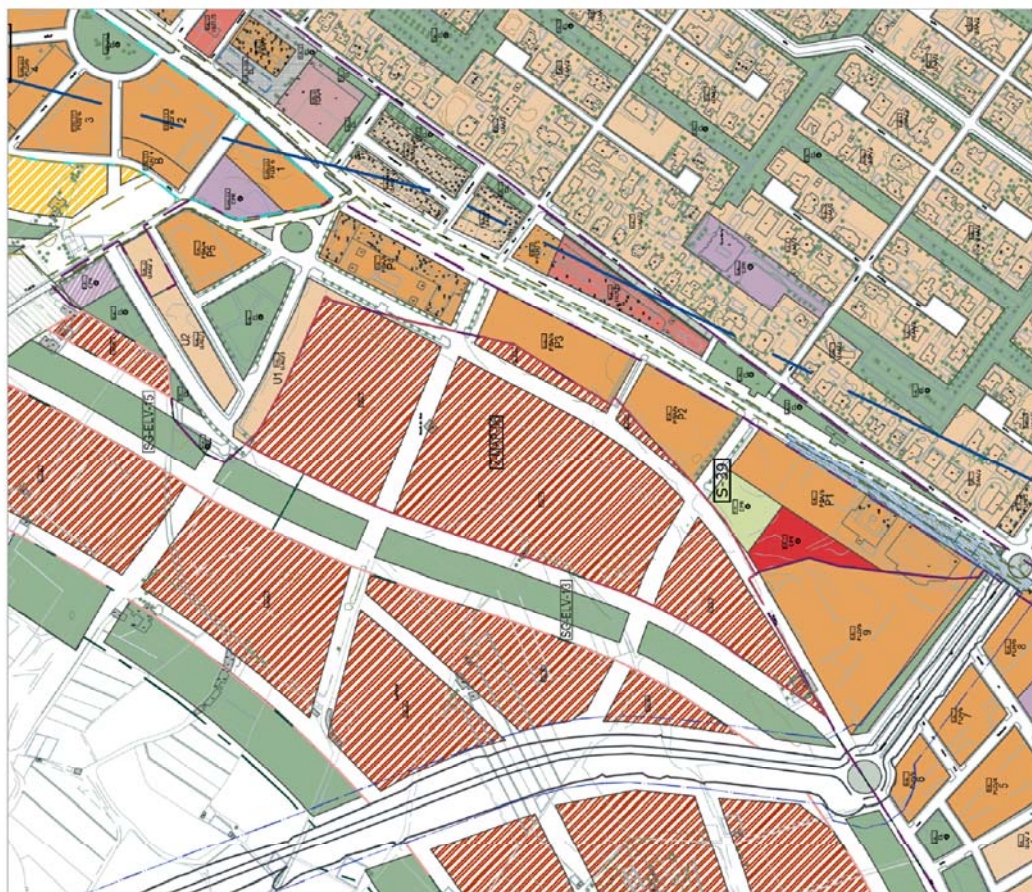
PLANO DETALLE DE ORDENACIÓN CON INDICACIÓN DE COORDENADAS UTM (ACTUAL Y PROPUESTO)

En Valencia, marzo de 2015.

Los arquitectos:

Manuel López Sieben

Rafael Vidal Asensi



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ZONA ORDENANZA II

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,744	0,657	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	4000	4000	13301
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	100	40	40	133
Altura máxima (plantas)	6	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P5	U1	U2
Superficie (m2)	3688	3531	3199
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896
Tipología	PBA	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	45	10	39
Altura máxima (plantas)	4	3	3
Ático	Si	No	No

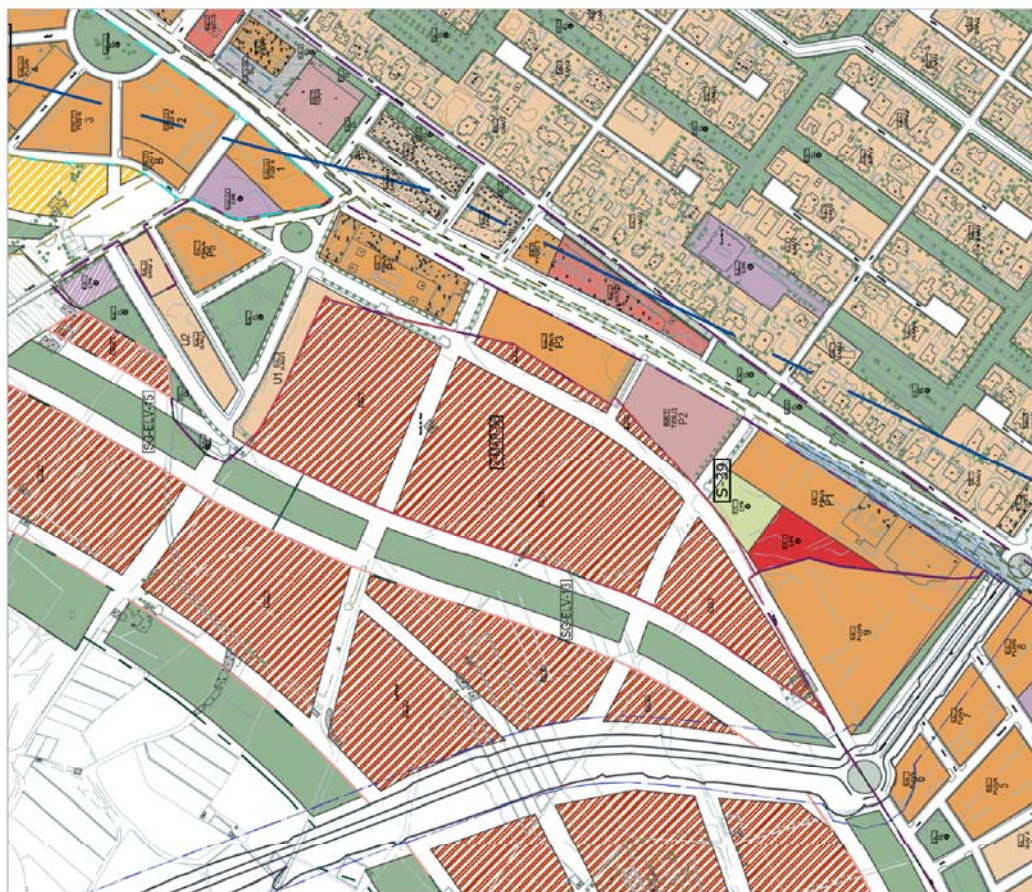
31



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR
 SITUACIÓN: PARCELA P-2, ÁMBITO S-39. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
 A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.
 FECHA: MARZO 2015
 ESCALA: 1/300

FICHA REGULADORA DEL ÁMBITO S-39
 ESTADO ACTUAL

MANUEL LÓPEZ SIEBEN ARQUITECTO
 RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ZONA ORDENANZA II

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,538875	0,657	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	2.898,55	4000	13301
Tipología	PBA	TER	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	100	--	40	133
Altura máxima (plantas)	6	2	6	6
Ático	Si	No	Si	Si

Manzana	P5	U1	U2
Superficie (m2)	3688	3531	3199
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896
Tipología	PBA	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	45	10	39
Altura máxima (plantas)	4	3	3
Ático	Si	No	No

31



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR
 SITUACIÓN: PARCELA P-2, ÁMBITO S-39. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
 A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.
 FECHA: MARZO 2015
 ESCALA: 1/300
 FICHA REGULADORA DEL ÁMBITO S-39
 ESTADO PROPUESTO

MANUEL LÓPEZ SIEBEN ARQUITECTO
 RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano y límite del ámbito.

Suelo urbanizable y límite del ámbito.

Suelo no urbanizable.

S.I.C.

Sistemas Generales en suelo urbanizable.

Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

Sistemas Generales existentes.

SNUEP-LE (Vis Pecuaria)

Designación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.
Disposición Adicional Segunda. Ley 17/1989

Línea interior
Ribera del mar.

Línea destino público
marino-terrestre
D.P.M.T.

Límite interior
servidumbre tránsito

Límite servidumbre
protección

Zona de influencia
protección litoral

Límite del término
municipal

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe _Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis _Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio _Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos _Arquitecto
Dentamaro, Alessandra _Arquitecta
Jódar Reyes, Ana, E. _Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro _Arquitecto
Melguizo Rodríguez, Juan, E. _Arquitecto
Pardini, Verónica _Arquitecta
Petrovic, Jelena, M. Arch. Canadá
Vega Alvarez, Francisco _Arquitecto
Vera Utrilla, Marian, E. _Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto, E. _Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

1

ESCALA 1:10.000

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

SITUACIÓN: PARCELA P-2, ÁMBITO S-39, ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.

FECHA: MARZO 2015

ESCALA: 1/10.000

ARQUITECTURA COMERCIAL SGP

C/ URDIL MADRUGA, 57 1º 46004 VALENCIA (SPAIN)

TEL. 963552629 • FAX. 963552555

g-mail: gregorioborquenes

MANUEL LOPEZ SELEN, ARQUITECTO

RAFAEL VIDAL ASEGI, ARQUITECTO

1

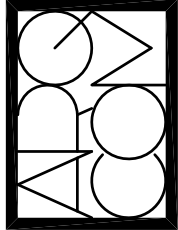


II

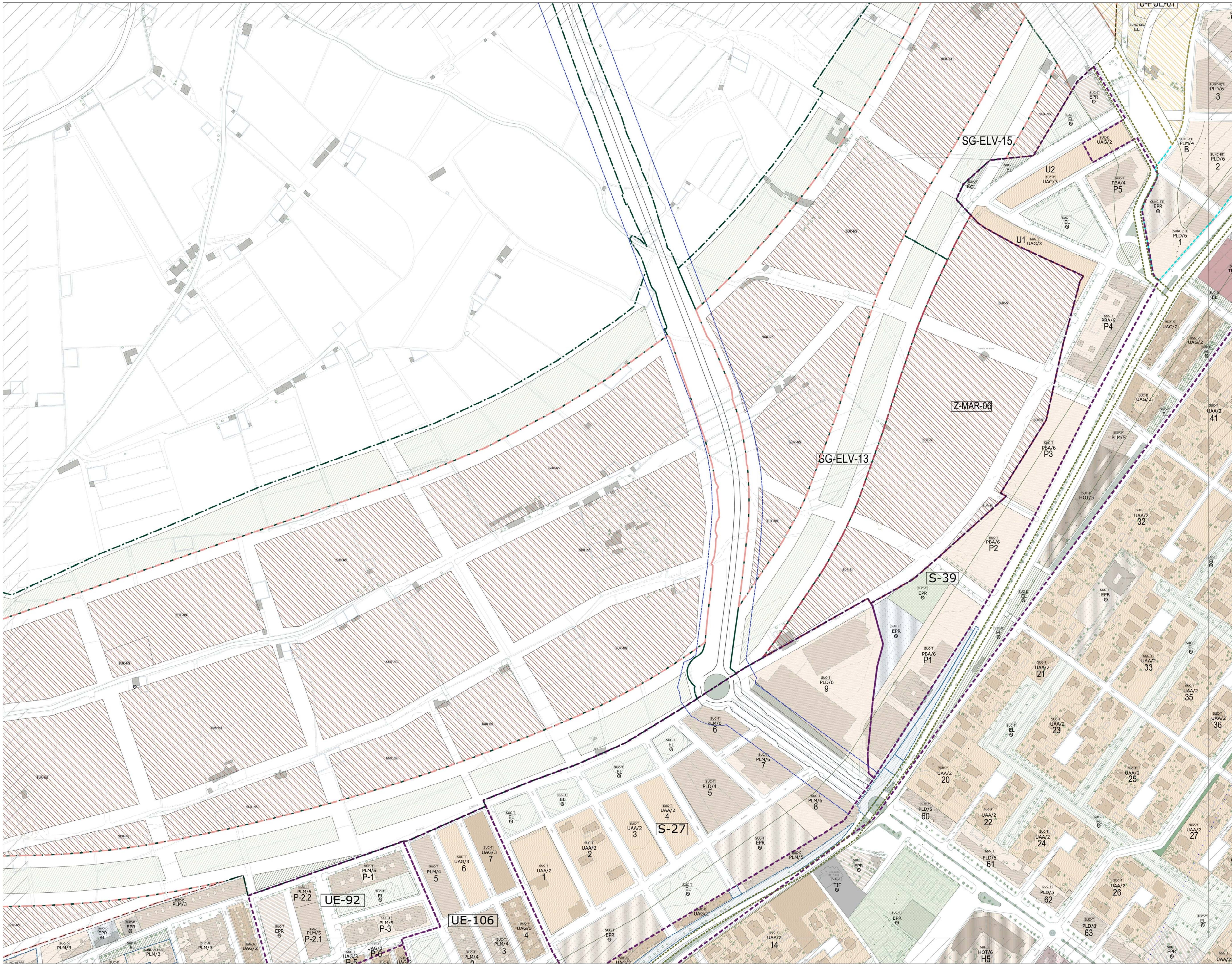
INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

SITUACION: PARCELA P-2, AMBITO S-39, ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.
FECHA: MARZO 2015
ESCALA: 1/750

PLANO TOPOGRÁFICO CON INDICACIÓN
DE PROPIEDADES



MANUEL LOPEZ SIEBEN ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO
e-mail: arqcom@arqcom.es



USOS PORMENORIZADOS

Plurifamiliar

Unifamiliar

Hoteles

Camping

Comercial

Espacios públicos o centros de reunión

Industrial

Docencia

Deportivo

Cementerio

Transportes e infraestructuras

Suelo para viario

Áreas peatonales

Espacios libres

Jardinería de viario

Aparcamientos

Equipamiento Asistencial

Equipamiento Deportivo

Equipamiento Sociocultural

Equipamiento Sanitario

Equipamiento Alm. Pública

Equipamientos sin especificar

Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

Espacio Libre

Residencial Turístico

Tercero

Residencial

Instalaciones productivas

Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto

Deportivo

Parques Urbanos

Parque Comarcal

S.I.P.S. Administrac. Pública

S.I.P.S. Sociocultural

S.I.P.S. Sanitario

Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUELO (Rampa)

SUELO (Muelle-Terminal)

SUELO (Arqueológico)

SUELO (Vía Pecaria)

SUELO (Abandono)

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D

SUC-T

SUNC-ALES

SUNC-ARS

SUNC-BEC

SUNC-ETI

SUNC-ETI

SUR-O

SUR-S

SUR-NS

Desafectación de Vías

Peculiaridades de Vías

Planamiento

Ordenamiento

Disposición Adicional

Segunda Ley 11/1999

OTROS LÍMITES

Línea interior

Línea del mar

Línea de edificación pública

D.P.M.L.

Límite interior

Límite exterior

Límite sancionatorio

Límite de influencia

Límite de protección

Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARS

SUNC-BEC

SUNC-ALES

SUNC-ETI

SUNC-ETI

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

SUC-D

SUC-T

SUR-O

SUR-S

SUR-NS

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIONES

PLM

PBA

PLD

UAG

UAA

UAD

Plurifamiliar entre medianeras

Plurifamiliar de libre explotación

Unifamiliar agrupada

Unifamiliar aislada

Unifamiliar aislada

HOT

IMM

TER

EPR

TIF

Pr

Hotelero

Industrial

Tercero

Equipamiento primario

Transporte y comunicaciones

Tirolandía Pu. Pública o Pr. Privada

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Adjudicatario:

Equipo Redactor:

Asesor:

Antequera Sánchez, José Patricio, Arquitecto

Camilo Durán, Carlos, Arquitecto

Dentamaro, Alessandra, Arquitecta

Jódar Reyes, Ana, E. Arquitecta

Jurado Hernández, Alejandro, Arquitecto

Malagón Rodríguez, Juan, E. Arquitecto

Pardini, Verónica, Arquitecta

Parron, Joleen, M. Arch. Canad.

Vega Álvarez, Francisco, Arquitecto

Vera Utrilla, Marian, E. Arquitecta

Vázquez Palomo, Alberto, E. Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

HOJA

NÚMERO

34 de 41

ESCALA

1:2.000

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

SITUACIÓN: PARCELA P-2, ÁMBITO S-39, ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

A INICIATIVA DE: ATRÍUM CENTRO CARTAGENA S.L.

FECHA: MARZO 2015

ESCALA: 1/2.000

ORDENACIÓN VIGENTE

MANUEL LÓPEZ SEENI, ARQUITECTO

RAFAEL VIDAL ASENI, ARQUITECTO

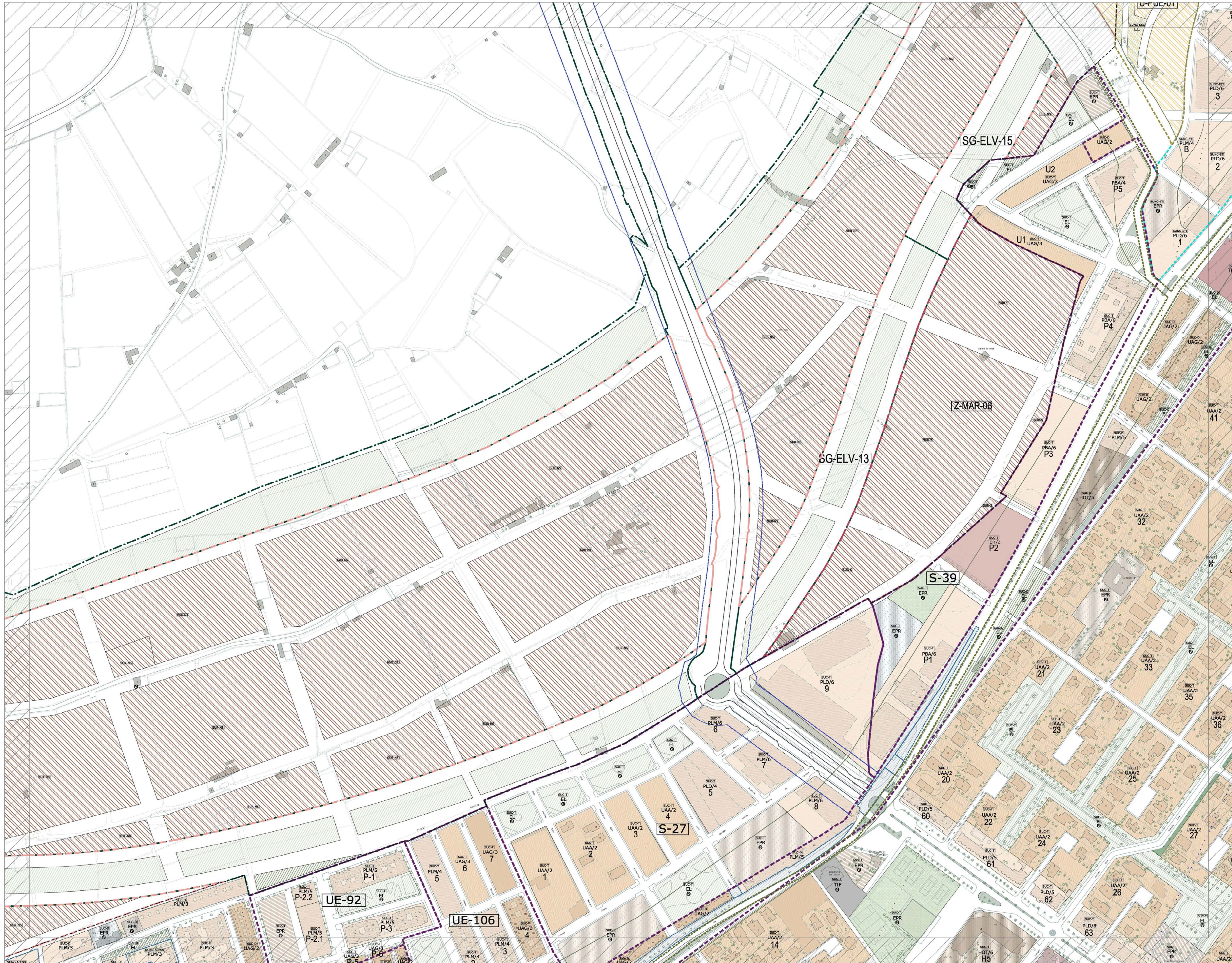
9605526269 • FAX: 9605526255

40004 • VALENCIA (SPAIN) • TEL: 9605526269

IV

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA



USOS PORMENORIZADOS

Plurifamiliar	Áreas pastorales
Unifamiliar	Espacios libres
Hotelero	Jardinería de viario
Camping	Aparcamientos
Comercial	Equipamiento Asistencial
Especíales o centros de reunión	Equipamiento Deportivo
Docente	Equipamiento Sociocultural
Deportivo	Equipamiento Religioso
Cementerio	Equipamiento Sanitario
Transportes e infraestructuras	Equipamiento Administrativo
Suelo para viario	Equipamientos sin especificar
	Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

Espacio Libre	Residencial
Residencial Turístico	Instalaciones deportivas
Terciario	Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto	S.U.P.S. Administración Pública
Deportivo	S.U.P.S. Sociocultural
Parques Urbanos	S.U.P.S. Sanitario
Parque Comercial	Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SINUR-LE (Rombos)	SINUR-LE (Vía Peculiar)
SINUR-LE (Módulo-Tormenta)	SINUR-LE (Abreviado)
SINUR-LE (Arqueológico)	

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D	SUR-O
SUC-T	SUR-S
SUNC-ALES	SUR-NS
SUNC-ARIS	
SUNC-BEC	
SUNC-ETI	
SUNC-ETI	

OTROS LÍMITES

Línea interior	Línea de servidumbre
Línea de servidumbre	Línea de influencia
Línea de influencia	Línea de protección
Línea de protección	Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARIS	Suelo Urbano No Consolidado Detallado
SUNC-BEC	Suelo Urbano No Consolidado Secundario
SUNC-ALES	Suelo Urbano No Consolidado Área Localizada Especiales
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II
SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUC-T	Suelo Urbano Consolidado Transformado
SUR-O	Suelo Urbanizable Ordenado
SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUR-NS	Suelo Urbanizable No Sectorizado

CALIFICACIONES

PLM	Plurifamiliar entre medianeras
PBA	Plurifamiliar en bloque adosado
PLD	Plurifamiliar de libre distribución
UAG	Unifamiliar agrupada
UAA	Unifamiliar adosada
UAD	Unifamiliar adosada
HOT	Hotelero
IMM	Industrial
TER	Terciario
EPR	Equipamiento primario
TIF	Transporte y comunicaciones
PR	Tirolidad Pu. Pública o Pu. Privada

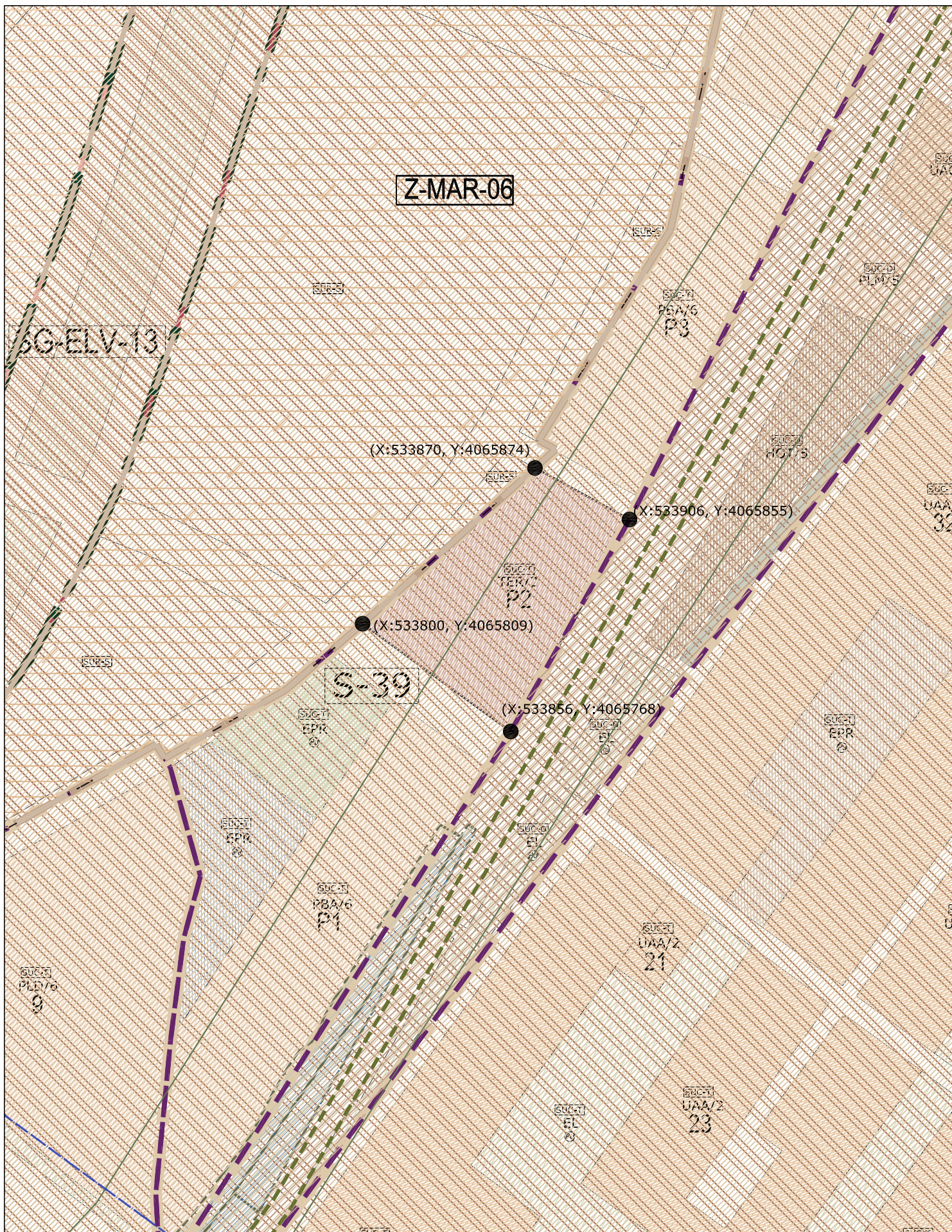
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS
ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

HOJA
NÚMERO
34 de 41
ESCALA 1:2.000



MANUEL LOPEZ SIEBEN ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

SITUACION: PARCELA P-2, AMBITO S-39. ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L.

FECHA: MARZO 2015

ESCALA: 1/2.000

PLANO ORD. PORMENORIZADA – ORD. PROPUESTA

GEOREFERENCIADO (COORD. UTM)

MANUEL LOPEZ SIEBEN ARQUITECTO
RAFAEL VIDAL ASENSI ARQUITECTO

VII

MEMORIA PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE SALUD

DE LA INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR, EN LA PARCELA P- 2 DEL ÁMBITO S-39, PARA MODIFICAR SU CALIFICACIÓN Y REDUCIR EL NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS

ÓRGANO PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
A INICIATIVA DE:	ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L.
EQUIPO REDACTOR:	ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP MANUEL LÓPEZ SIEBEN / RAFAEL VIDAL ASENSI
ÁMBITO:	PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39. ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
FECHA:	SEPTIEMBRE 2015

INDICE

I.- ANTECEDENTES.

II.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

III.- CONCLUSIONES.

I.- ANTECEDENTES.

La presente documentación contiene una memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la Evaluación de Impacto de Salud (E.I.S) de la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística, en la parcela P-2 del Ámbito S-39, de Roquetas de Mar (Almería) que se pretende llevar a cabo, y la finalidad de la misma es determinar que la modificación pretendida no tiene efectos significativos sobre la salud de los habitantes del municipio.

Como veremos más adelante, la modificación que se pretende llevar a cabo tiene por objeto modificar la calificación de la parcela P-2; modificar el parámetro de nº máximo de alturas; y reducir la edificabilidad prevista por el Planeamiento para dicha parcela.

La presente propuesta se promueve a iniciativa de la mercantil ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L. (cuya identificación consta más adelante) como interesada en la Innovación mencionada y propietaria del edificio en el que se desarrollará la futura actividad comercial pretendida, y para que sea el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en su condición de órgano promotor, quien remita la misma al Órgano Ambiental y Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Este estudio de Evaluación de Impacto de Salud (E.I.S), se redacta de conformidad con el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre (BOJA nº 243 de 15 de diciembre 2014).

Este Decreto establece en su capítulo III la "EVALUACION DE IMPACTO EN SALUD DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO", concretamente en el art.10, se determina de conformidad con lo previsto en el art.3, que "se someterán a informe de EIS los instrumentos de Planeamiento Urbanístico General así como sus innovaciones...".

No obstante, hacemos notar el reducido ámbito y carácter limitado de esta Innovación.

El documento pretende definir una **Valoración del Impacto en la Salud (V.I.S)** que pueda suponer el desarrollo de la modificación puntual planteada sobre la salud de la población. Con ello se pretende iniciar el procedimiento para obtener el **Informe de Evaluación de Impacto en Salud (E.I.S)** emitido por la Consejería competente en materia de salud pública.

II.- VALORACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

La Valoración de Impacto en Salud aspira a poner de manifiesto que cualquier decisión tomada, en este caso en el proceso de planificación urbanística con la Innovación propuesta, puede tener implicaciones sobre la salud de la comunidad. Para ello, su metodología se dirige a aportar herramientas que ayuden a ordenar información ya existente en un formato que permita la identificación de estas implicaciones de forma intuitiva e inmediata.

1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Roquetas de Mar en vigor, aprobado con fecha 2009 no fue objeto de un E.I.S. de acuerdo con lo previsto en el Decreto 169/2014.

Por otro lado, la INNOVACIÓN que se propone es de ámbito muy reducido, ya que se limita a proponer un cambio de calificación, y una reducción en el número de plantas y la edificabilidad en una manzana de suelo urbano, que fue desarrollado en su día por un plan parcial, estando todo en un entorno urbanizado, consolidado y edificado en la mayoría de las parcelas del Ámbito S-39.

Con la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística en la parcela P-2 del Ámbito S-39 de Roquetas de Mar (Almería) que se pretende llevar a cabo y que es objeto de la presente memoria-solicitud de inicio de procedimiento de la evaluación de impacto en salud, se pretende introducir modificaciones que afectan únicamente a la ordenación pormenorizada, concretamente a los siguientes parámetros:

1.- Modificar la calificación de la parcela P2 pasando de Residencial Plurifamiliar (PBA) a Terciaria (TER), Terciario Comercial. Consecuencia de este cambio de uso pormenorizado se produce una reducción en el número de viviendas del ámbito pues dejarían de construirse las 40 viviendas previstas por el planeamiento para esta parcela.

2.- Modificar el parámetro de nº máximo de alturas, pasando de las 6 plantas permitidas para uso Residencial Plurifamiliar a las 2 alturas propuestas para uso Terciario comercial.

3.- Reducir la edificabilidad prevista por el Planeamiento para la parcela, pasando de los 4.000 m2 de techo residencial plurifamiliar actualmente previstos, a los 2.898,55 m2 de techo máximo comercial propuestos.

Todo ello sin modificar el resto de parámetros establecidos en el PGOU para el resto de las parcelas mediante la ficha reguladora del ámbito S-39 (número de viviendas, superficie edificable...).

La modificación en el uso previsto de la manzana, y la reducción en el número de alturas permitido, obviamente no puede entenderse con una magnitud suficiente como para suponer un riesgo potencial que afecte a la salud de los ciudadanos.

La implantación de un supermercado en una parcela consolidada del casco urbano de un municipio, no supone una afección sobre elementos ambientales, recursos naturales, ni una fuente potencial contaminante.

Tampoco afecta a elementos existentes de paisaje urbano, ni contribuye a una degradación del mismo.

No se han detectado problemas o riesgos en la zona en la que pretende llevarse a cabo la modificación, que puedan verse agravados por la propuesta.

Atendiendo al Anexo U-2 del “Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía”, se analizan diferentes elementos que afectan al territorio como puedan ser:

- Características naturales del territorio (geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas):

Parece obvio que estas características no se ven afectadas por la modificación propuesta.

- Zonas de riesgos potenciales (por erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones etc.) o con presencia de riesgos derivados de usos y actividades generadores de accidentes mayores o que medioambientalmente por razones de salud pública sean incompatibles con otros usos)

La modificación no se plantea en una zona con riesgo potencial de ninguno de los indicados, ni la implantación de un supermercado supone una actividad generadora de accidentes o riesgos medioambientales para la salud pública.

- Características e incidencia de la actividad turística en el municipio.

El municipio de Roquetas de Mar tiene una afluencia turística importante, suponiendo una provechosa fuente de ingresos para la población. La implantación de un operador de supermercado en la

manzana propuesta supone la dotación de un servicio más que redunda en el beneficio de la población al cubrir la potencial demanda de abastecimiento de productos de primera necesidad, en una zona residencial consolidada.

- Incidencia y afecciones derivadas de la legislación sectorial en el ámbito territorial, en especial la relacionada con los bienes de dominio público natural (vías pecuarias, dominio público marítimo terrestre e hidráulico²¹ y las zonas de servidumbres, etc.), los espacios naturales y los bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural.

La modificación urbanística planteada, debido a su escaso alcance, no tiene incidencia ni afección sobre bienes de dominio público, espacios naturales o bienes de interés cultural, patrimonial o histórico.

- Estructura urbana actual. Elementos estructurantes y áreas de crecimiento diferenciadas. Zonas homogéneas en el suelo urbano.

La manzana en la que se plantea la modificación se encuentra enclavada en suelo urbano totalmente consolidado, no alterándose la estructura urbana. Se trata de una modificación puntual que afecta a la ordenación pormenorizada, sustituyéndose un uso (residencial) por otro (terciario comercial), lo que en ningún caso altera la ordenación estructural general prevista por el planeamiento.

Se acompaña mapa con identificación de algunos servicios y dotaciones próximos al ámbito de la modificación.



Otras capas

☒ Centros de Salud



☒ Hospitales



☒ Equipamiento Educativo



☒ Facultades



☒ Archivos y Bibliotecas



☒ Ayuntamientos



☒ Juzgados



☒ Farmacias



☒ Museos



☒ Comisarias de Policía



☒ Parques de Bomberos



☒ Oficina de Empleo



☒ Oficina de Correos



☒ Cementerio



☒ Edificio Religioso



☒ Centro Comercial



☒ Mercado



☒ Comercio Abierto



☒ Establecimiento de Ocio



☒ Oficina de Turismo



Si realizamos un análisis DAFO de la situación inicial en la que se documentamos las Debilidades / Amenazas / Fortalezas / Oportunidades, podemos establecer lo siguiente:

- Debilidades: se trata de una zona residencial, altamente consolidada, con dotación de supermercados mejorable.
- Fortalezas: implantar una actividad comercial potencia la posibilidad de cubrir un servicio de primera necesidad como es el abastecimiento del gran número de hogares presentes en la zona.
- Amenazas: no se han detectado.
- Oportunidades: satisfacer una demanda y crear empleo.

2.- CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN:

La modificación se plantea sobre una parcela, enclavada en la avenida del Sabinal, en Roquetas de Mar. El entorno se caracteriza por la presencia de algunos edificios y complejos residenciales, en bloque, y una zona extensa de viviendas unifamiliares.

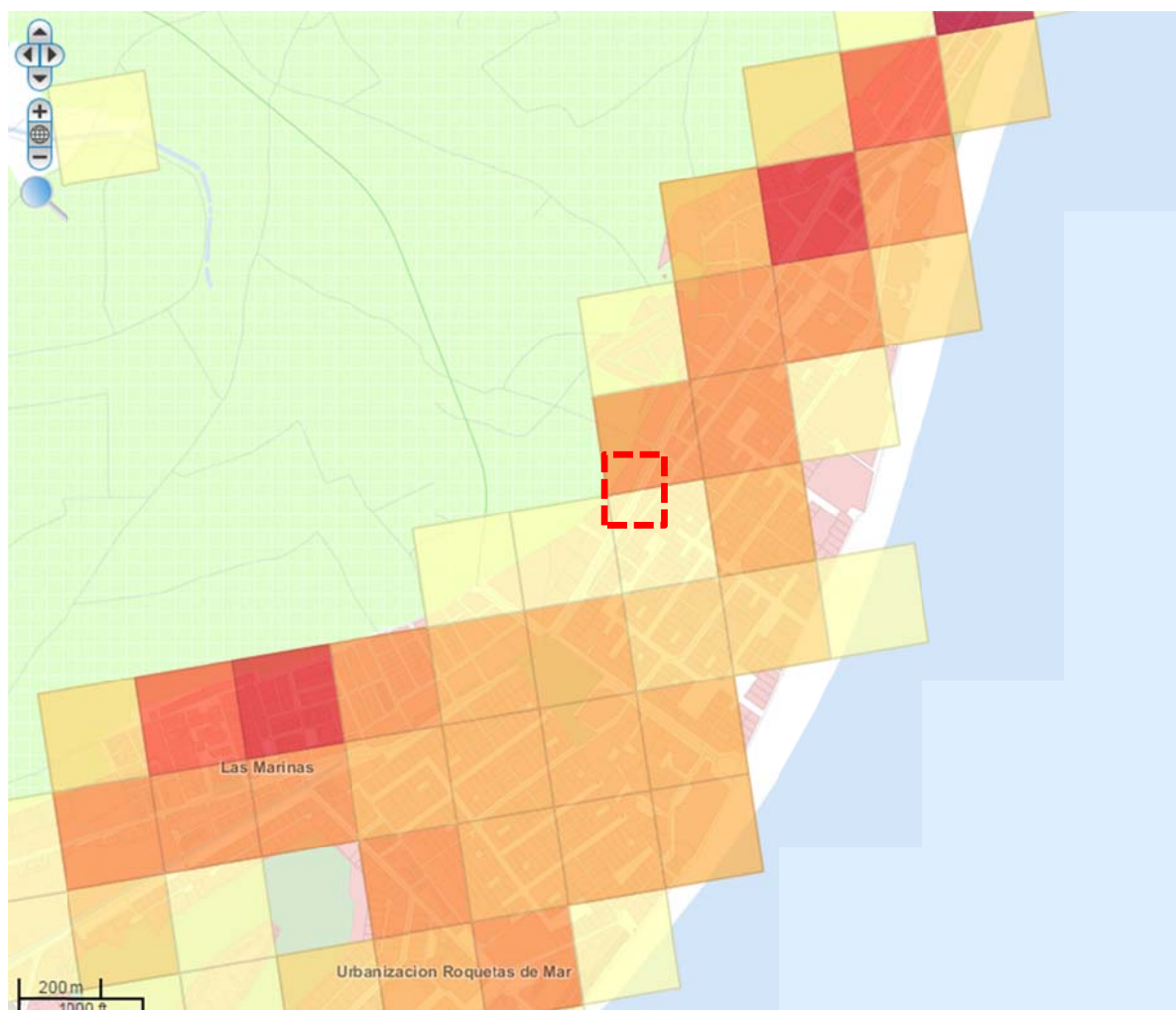


Imagen de uno de los complejos residenciales, junto a la manzana objeto de Innovación.

Se trata de una zona con una alta ocupación residencial, tanto como primera residencia, como segunda así como temporal, pues también es un destino turístico vacacional.

Es obvio que la caracterización de la zona como residencial, requiere de dotación de diferentes servicios que doten de calidad a los habitantes de la misma, siendo uno de ellos el de supermercado, para surtir de productos domésticos de primera necesidad a las viviendas.

Se acompaña Grid de Población (en mallas de 250x250m) de la zona objeto de la modificación, en la que se observa que se trata de una zona residencial extensiva.



Número de habitantes





Imagen de una de las numerosas calles con viviendas unifamiliares, en el entorno de la manzana.

3.- IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES Y ANÁLISIS:

Para identificar posibles impactos de la modificación en el planeamiento sobre los determinantes de la salud, se acompaña lista de chequeo basada en áreas de intervención, sobre la que se evalúa de forma cualitativa sobre tres aspectos fundamentales de los impactos: su probabilidad, su intensidad, y su posible permanencia o irreversibilidad.

Tabla del Anexo U-5: Lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento.

ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	-	-	-	-
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJA	BAJA	-	BAJA
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	-	-	-	-
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	-	-	-	-
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	-	-	-	-
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	-	-	-	-
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención	-	-	-	-
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	-	-	-	-
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	-	-	-	-
3. Accesibilidad a transporte público.	-	-	-	-
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	-	-	-	-
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	DESPRECIABLE	DESPRECIABLE	DESPRECIABLE	DESPRECIABLE
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención	-	-	-	-
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	-	-	-	-
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	-	-	-	-
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	NO SE ALTERA	NO SE ALTERA	NO SE ALTERA	NO SE ALTERA
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	-	-	-	-
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	-	-	-	-
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención	-	-	-	-

NOTA: En cada área, para valorar cada aspecto (fila) como alto, medio o bajo solo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté considerando en ese momento.

ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	-	-	-	-
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	-	-	-	-
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	-	-	-	-
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	-	-	-	-
... 7. Consumo eléctrico	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	-	-	-	-
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	-	-	-	-
3. La habitabilidad del entorno urbano.	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
4. El empleo local y el desarrollo económico.	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE	FAVORABLE
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	-	-	-	-
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	-	-	-	-
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención	-	-	-	-
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	-	-	-	-
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	-	-	-	-
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	-	-	-	-
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	-	-	-	-
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	-	-	-	-
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	-	-	-	-
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención	-	-	-	-

NOTA: En cada área, para valorar cada aspecto (fila) como alto, medio o bajo solo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté considerando en ese momento.

De las dos listas de chequeo consignadas, se extraen las siguientes conclusiones:

- ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO:

En cuanto a la “existencia de lugares de concurrencia pública”, la modificación propuesta plantea un cambio de uso de una manzana, con objeto de sustituir el actual uso Residencial Plurifamiliar, por un uso Terciario Comercial. La actividad a implantar es un supermercado de barrio, en ningún caso una gran superficie o hipermercado.

Dicho uso no se considera “Espacio de Pública Concurrencia” y no tiene afección alguna sobre parámetros que afecten a la salud debido a afluencia de tráfico o similares.

- MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

Es por ello que también se consigna como despreciable los “niveles de accesibilidad ligados al tráfico”. El nivel de tráfico soportado en una actividad de estas dimensiones, en base a estudios de tráfico realizados en otras implantaciones de superficies comerciales similares, es de 1 vehículo por sentido y minuto (1 de entrada y otro de salida), en horas punta. Por ello, la incidencia sobre los niveles de tráfico es absolutamente despreciable.

Por otro lado, establecer un supermercado de estas características en una zona residencial consolidada como la que es objeto de estudio, tiene unas connotaciones absolutamente favorables en cuanto a la reducción de los desplazamientos de los habitantes que la ocupan. Gran parte del público objetivo del supermercado son los propios vecinos de la zona, y es obvio que se realizarán multitud de trayectos peatonales (al disponer de una dotación comercial como la que se propone) desde sus viviendas, evitándose actuales desplazamientos en coche a otros supermercados. Ello conlleva una directa reducción de efectos nocivos para el medio ambiente como son el nivel de tráfico, las emisiones de CO₂ de dichos vehículos, la reducción en sus emisiones de ruido,... todo lo cual redundará en la mejora de la calidad ambiental del entorno.

Por contra, la “Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local” se ha consignado como absolutamente favorable. Obviamente, la implantación de una superficie comercial de estas características, supone la generación de empleo directo para personal de tienda, de almacén o de dirección del mismo. Indirectamente, al tratarse de un supermercado de alimentación, supone un punto de venta de producto, que puede ser surtido a través de uno de los principales motores económicos de la población de Roquetas, como es el cultivo en invernaderos de fruta y verdura.

- DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

En cuanto a la valoración de la “Densidad y conectividad en la ocupación del suelo”, se valora la modificación como favorable, puesto que supone una reducción tanto en la edificabilidad inicialmente prevista por el planeamiento, como en el número de alturas. Por tanto se reduce la densidad, lo que redundará en beneficio ambiental y de paisaje urbano.

Para acabar con los valores consignados en la primera tabla y que pueden ser objeto de análisis, la “Habitabilidad y diseño de las vías de comunicación de uso peatonal”, se indica que la modificación no supone alteración de las mismas, ya que no se interviene ni modifica sobre ningún ámbito de suelo público, y los recorridos peatonales permanecen invariables. Se plantea un cambio de uso de una manzana privada.

- METABOLISMO URBANO

Se incide en el carácter favorable de la modificación propuesta, en cuanto a los requerimientos de suministro de agua potable, energía eléctrica o acceso a redes de saneamiento.

La modificación propuesta supone una reducción en el número de viviendas previsto por el planeamiento para esa parcela (40 viviendas menos). Esto se traduce en una disminución de la población prevista, lo que redunda en posibles efectos favorables a nivel medioambiental y de la salud, como puedan ser los siguientes:

- Reducción significativa del consumo de agua, teniendo en cuenta un consumo medio estimado por ocupante de 200l/día, considerando una media de 3 ocupantes por vivienda, y un porcentaje de ocupación de las mismas del 75%, se podría estimar un consumo medio de 18.000l/día. Obviamente, el consumo de una actividad terciaria comercial (supermercado) como la que se pretende implantar, es mucho menor.
- Reducción significativa de los vertidos a la red municipal de saneamiento y depuración de los mismos, no teniendo por tanto posible incidencia negativa en la suficiencia del dimensionado de la citada red.
- Reducción significativa del consumo de energía eléctrica, dado que la potencia eléctrica contratada por la actividad terciaria comercial que se pretende implantar es de 120kW, y estimando una potencia contratada por vivienda de 9,2kW, se obtendría un total previsible contratado de 368kW para las 40 viviendas.

- CONVIVENCIA SOCIAL:

En cuanto a la “habitabilidad del entorno urbano”, se considera que la modificación es favorable desde un punto de vista de calidad ambiental en cuanto a condiciones lumínicas, de soleamiento y de ventilación. Una reducción de la edificabilidad y del número de plantas se traduce obviamente en una percepción del espacio urbano más despejado y ventilado, favoreciendo la percepción del entorno y el disfrute del hábitat del peatón.

Como se ha indicado, “el empleo local y el desarrollo económico” se ven altamente favorecidos por la aparición de una actividad terciaria de las características de la que se plantea.

4.- RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS:

La identificación de los determinantes indicados en el punto anterior, y la valoración de los mismos, permiten descartar la existencia de posibles impactos negativos sobre la salud, por lo que se descarta la necesidad de realizar un análisis en profundidad así como una estimación semicuantitativa.

III.- CONCLUSIONES.

Nos encontramos en definitiva con una propuesta que sólo supone una modificación derivada de la reorganización de la edificación en la propia manzana, en ningún supuesto negativa desde el punto de vista de salud, y que por otro lado no incrementa la edificabilidad prevista en el PGOU, sino que la disminuye. La consecuencia es una futura edificación, de menor altura a la inicialmente prevista por el planeamiento, lo que redundará en unas mejores condiciones de iluminación y ventilación para viandantes y para habitantes de edificios colindantes. Además supone un foco de generación de empleo local directo, y punto de venta de producto cultivado en la localidad, lo que redundará en el bienestar social de la población.

Todo ello en una manzana ya definida por el planeamiento de desarrollo anterior, en un área urbana que en modo alguno, por su situación y entorno ya construido, se puede considerar "desfavorecida".

Por todo lo expuesto, se considera que la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística en la parcela P-2 del Ámbito S-39 de Roquetas de Mar (Almería), no tiene incidencia negativa en la salud, ya que no es previsible que genere efectos significativos sobre la salud y el bienestar de la población como para justificar la realización de informe de "Evaluación de Impacto en Salud".

Esta conclusión es acorde con la expuesta en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica, puesto que la Innovación del Plan General Propuesta no tiene tampoco efectos significativos para el medio ambiente y el territorio.

En Valencia, Septiembre de 2015.

Los arquitectos:

Manuel López Sieben



Rafael Vidal Asensi



ANEXO DE DOCUMENTACION

MEMORIA PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE SALUD

DE LA INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR, EN LA PARCELA P- 2 DEL ÁMBITO S-39, PARA MODIFICAR SU CALIFICACIÓN Y REDUCIR EL NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS PERMITIDAS

ÓRGANO PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
A INICIATIVA DE:	ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L.
EQUIPO REDACTOR:	ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP MANUEL LÓPEZ SIEBEN / RAFAEL VIDAL ASENSI
ÁMBITO:	PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39. ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
FECHA:	DICIEMBRE 2015

INDICE

I.- ANTECEDENTES.

II.- AMPLIACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

III.- CONCLUSIONES.

I.- ANTECEDENTES.

La presente documentación contiene un Anexo de Documentación a la memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la Evaluación de Impacto de Salud (E.I.S) de la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística, en la parcela P-2 del Ámbito S-39, de Roquetas de Mar (Almería) que se pretende llevar a cabo, y la finalidad de la misma es completar la información que se recogía en el documento de fecha septiembre de 2015, con objeto de determinar que la modificación pretendida no tiene efectos significativos sobre la salud de los habitantes del municipio.

En contestación al escrito de fecha 19/11/2015, remitido por la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, se nos indica que debe completarse la documentación aportada con objeto de ampliar la información relativa a los siguientes aspectos:

- La caracterización de la población, mediante la aportación de datos demográficos y socioeconómicos que permitan descartar la presencia de poblaciones de especial vulnerabilidad en el entorno.
- Valoración de los impactos identificados.

Para ello, se aporta el presenta Anexo, y se pretende obtener la Valoración de Impacto en Salud favorable, para continuar con la tramitación municipal de la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar.

II.- AMPLIACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

Se acompañan diferentes datos demográficos correspondientes a la población de Roquetas de Mar, que permiten definir con mejor precisión a los habitantes de Roquetas de Mar.

Para ello, se acompañan diferentes tablas recogidas en la página web de la Junta de Andalucía sobre número de habitantes, reparto de los mismos en función de género, edad, procedencia...

► Territorio

Extensión superficial. 2015	59,7
Perímetro. 2015	55.254,58
Altitud sobre el nivel del mar. 2015	8
Coordenadas núcleo principal. 2015	36.763271,-2.61489
Número de núcleos que componen el municipio. 2014	8

► Población

Población total. 2014	91.682	Número de extranjeros. 2014	27.391
Población. Hombres. 2014	47.388	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2014	Rumania
Población. Mujeres. 2014	44.294	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2014	42,49
Población en núcleos. 2014	90.974	Emigraciones. 2013	6.323
Población en diseminados. 2014	708	Inmigraciones. 2013	6.076
Porcentaje de población menor de 20 años. 2014	24,54	Nacidos vivos por residencia materna. 2013	1.093
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2014	7,74	Defunciones por lugar de residencia. 2013	364
Incremento relativo de la población en diez años. 2014	56,67	Matrimonios por lugar donde fijan la residencia. 2013	285

► Sociedad

Centros de Infantil. 2012	48	Centros de salud. 2013	5
Centros de Primaria. 2012	21	Consultorios. 2013	2
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2012	14	Viviendas familiares principales. 2011	31.485
Centros de Bachillerato. 2012	8	Viviendas destinadas a alquiler. 2012	70
Centros C.F. de Grado Medio. 2012	3	Viviendas destinadas para la venta. 2012	2
Centros C.F. de Grado Superior. 2012	3	Viviendas rehabilitadas. 2012	99
Centros de educación de adultos. 2012	1	Transacciones inmobiliarias. 2013	1.433
Bibliotecas públicas. 2013	3	Número de pantallas de cine. 2014	17

Se trata de un municipio de tamaño importante en cuanto a nivel demográfico, con un porcentaje equilibrado en cuanto a hombres y mujeres, prácticamente en su totalidad concentrados en el núcleo urbano.

Prácticamente la cuarta parte de la población son menores de 20 años, y menos del 8% son personas mayores de 65 años. En cuanto al número de extranjeros, constituyen casi la tercera parte de la población del municipio.

► Economía

Agricultura

Cultivos herbáceos. Año 2013		Cultivos leñosos. Año 2013	
Superficie	1.708	Superficie	5
Principal cultivo de regadío	Pimiento	Principal cultivo de regadío	Naranja
Principal cultivo de regadío: Has	554	Principal cultivo de regadío: Has	2
Principal cultivo de secano	-	Principal cultivo de secano	-
Principal cultivo de secano: Has	0	Principal cultivo de secano: Has	0

Establecimientos con actividad económica. Año 2014

Sin asalariados	3.122
Hasta 5 asalariados	1.814
Entre 6 y 19 asalariados	289
De 20 y más asalariados	93
Total establecimientos	5.318

Transportes

Vehículos turismos. 2013	37.126
Autorizaciones de transporte: taxis. 2013	44
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2013	594
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2013	46
Vehículos matriculados. 2014	1.436
Vehículos turismos matriculados. 2014	1.145

Turismo

Hoteles. 2014	19
Hostales y pensiones. 2014	8
Plazas en hoteles. 2014	9.810
Plazas en hostales y pensiones. 2014	216

Principales actividades económicas. Año 2014

Sección G: 1431 establecimientos
Sección I: 680 establecimientos
Sección F: 676 establecimientos
Sección M: 575 establecimientos
Sección L: 310 establecimientos

Otros indicadores

Inversiones realizadas en nuevas industrias. 2012	272.250
Oficinas bancarias. 2013	43
Consumo de energía eléctrica (Endesa). 2013	263.467
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa). 2013	136.007
Líneas telefónicas. 2013	21.859
Líneas ADSL en servicio. 2013	9.045

► Mercado de trabajo. 2014

Paro registrado. Mujeres	5.646	Contratos registrados. Indefinidos	1.436
Paro registrado. Hombres	4.822	Contratos registrados. Temporales	22.677
Paro registrado. Extranjeros	3.944	Contratos registrados. Extranjeros	7.674
Contratos registrados. Mujeres	11.031	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres	70
Contratos registrados. Hombres	13.084	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres	38

► Hacienda

Presupuesto de las Corporaciones locales. Año 2013

Presupuesto liquidado de ingresos	77.918.757,67
Presupuesto liquidado de gastos	68.441.667,31
Ingresos por habitante	886,77
Gastos por habitante	778,91

Catastro inmobiliario

IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2013	96.149
IBI de naturaleza rústica. Número titulares catastrales. 2014	2.588
Número de parcelas catastrales: solares. 2013	2.343
Número de parcelas catastrales: parcelas edificadas. 2013	14.385

IRPF. Año 2012

Número de declaraciones	33.647
Rentas del trabajo	442.335.506,36
Rentas netas en estimación directa	23.613.786,49
Rentas netas en estimación objetiva	40.627.751,37
Otro tipo de rentas	26.217.831,26
Renta neta media declarada	15.834,84

Impuesto de Actividades Económicas. Año 2013

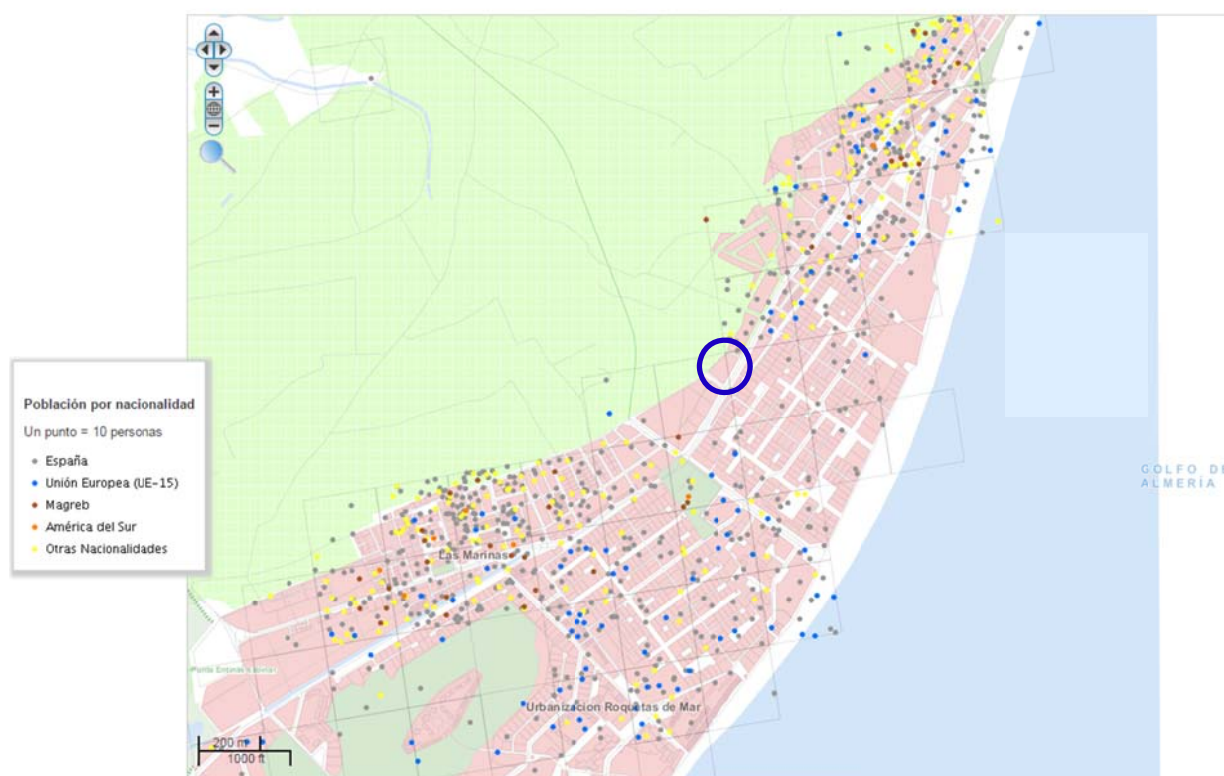
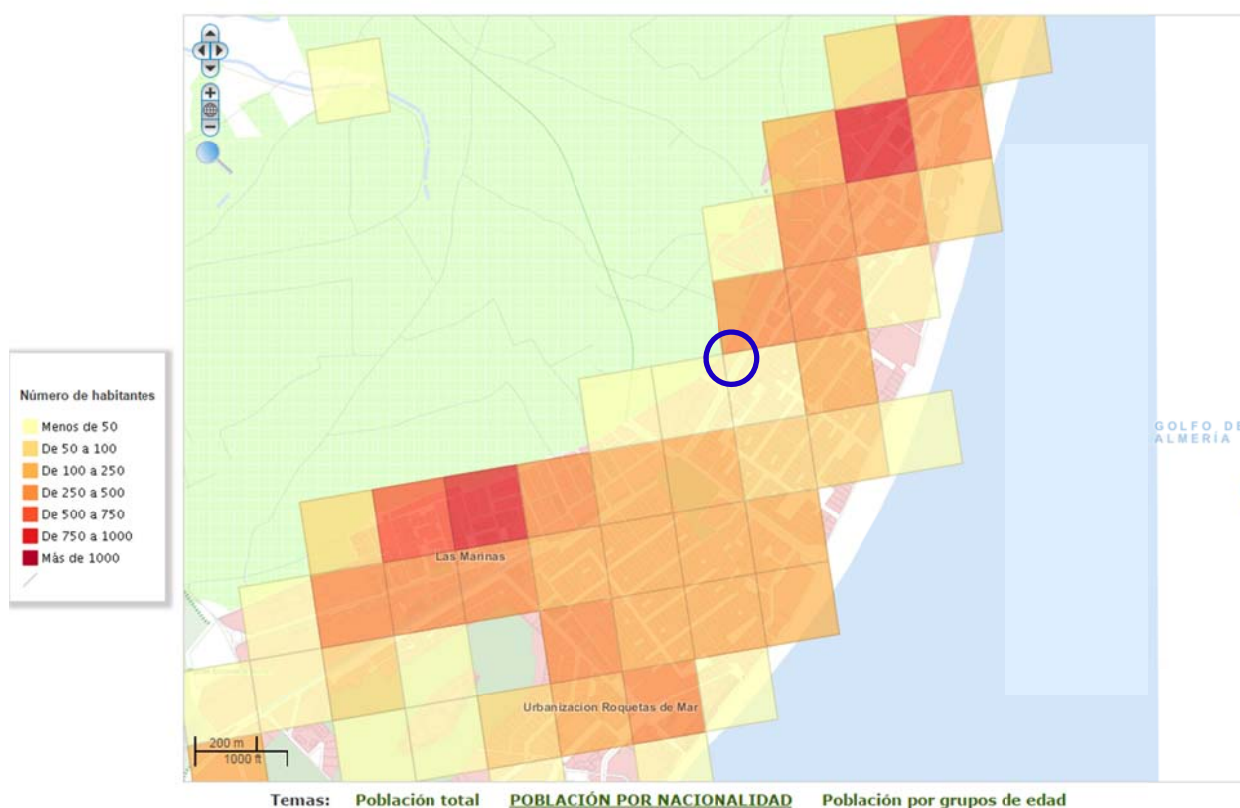
Situaciones de alta en actividades empresariales	7.159
Situaciones de alta en actividades profesionales	1.138
Situaciones de alta en actividades artísticas	27

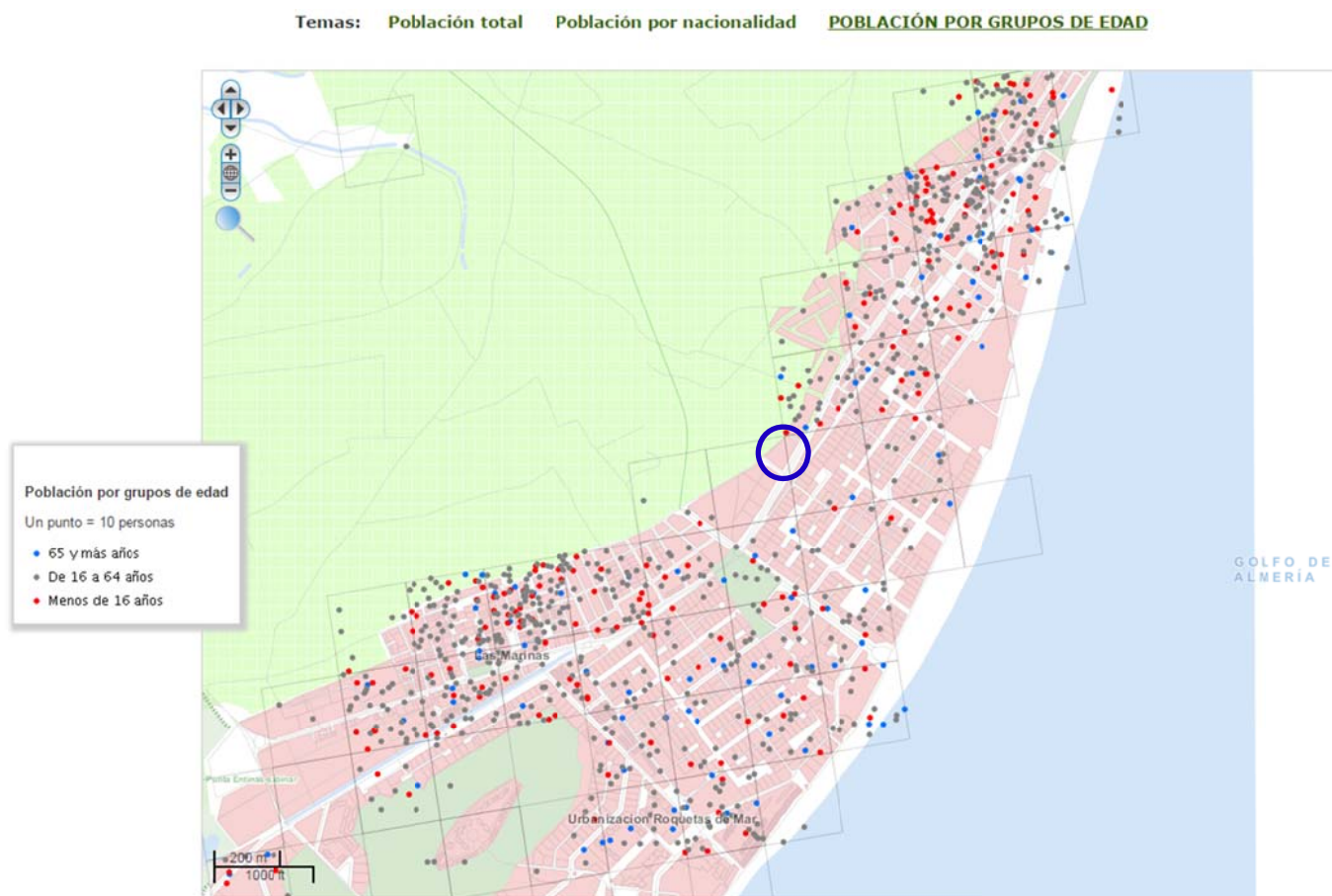
Se aportan otros datos recogidos de la misma web, en la que se reflejan parámetros relativos a la economía y el mercado de trabajo. La implantación de la actividad comercial solicitada, pretende contribuir a mejorar los índices en cuanto al paro, número de contratos, etc...

Se acompañan en las páginas siguientes, Grid de reparto de población, por número, nacionalidad y grupos de edad, en los que se identifica el emplazamiento de la nueva actividad propuesta.

DOCUMENTO INICIAL DE LA EVALUACION DE IMPACTO DE SALUD PARA LA INNOVACION AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR EN LA PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39- ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

Temas: POBLACIÓN TOTAL Población por nacionalidad Población por grupos de edad





No parece que, a la vista de los datos demográficos del municipio, exista un núcleo de la misma que pueda resultar vulnerable a la implantación de una superficie comercial como la que se pretende.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

En cuanto a los posibles impactos producidos por la implantación de la actividad, en el documento inicialmente presentado, se identificaron algunos, clasificados por temáticas, y en concreto, se valoró como posible impacto de importancia, en este caso favorable, el relativo a la “Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local”.

Se indicó que la implantación de una superficie comercial de estas características, supone la generación de empleo directo para personal de tienda, de almacén o de dirección del mismo. Indirectamente, al tratarse de un supermercado de alimentación, supone un punto de venta de producto, que puede ser surtido a través de uno de los principales motores económicos de la población de Roquetas, como es el cultivo en invernaderos de fruta y verdura.

En el presente documento se pretende ampliar dicha valoración, realizando una estimación de los puestos de trabajo que se crearían. El operador del supermercado tiene una previsión de contratación directa de personal para la tienda, de entre 15 y 20 personas, establecidos por turnos. Dicho personal se reparte entre gerente, personal de almacén, personal de sala de ventas y cajas, reponedores, etc...

En cuanto a la estimación de personal indirecto relacionado con la actividad, es más complicado establecer un número, teniendo en cuenta las distintas necesidades que requiere un establecimiento de este tipo. Entre ellas encontramos las siguientes:

- Mantenimiento de frío industrial
- Mantenimiento de climatización
- Mantenimiento de acabados y resto de instalaciones.
- Gestión de residuos
- Servicio de limpieza
- Proveedores
- Transportistas
- Etc...

Todo ello puede traducirse en la generación de empleo que pueda afectar favorablemente a un número de entre 40 y 50 personas.

Por tanto, se puede estimar que el establecimiento constituye un elemento de importante relevancia, en este caso favorable, para el desarrollo económico y laboral de la población, ya que son principalmente sus habitantes quienes vayan a poder ocupar los nuevos puestos de trabajo creados.

III.- CONCLUSIONES.

Con la documentación aportada en el presente Anexo, nos reafirmamos en la valoración de que la aprobación de la Innovación propuesta para permitir la implantación de un establecimiento comercial en la parcela P-2 del Ámbito S-39 de Roquetas de Mar no tiene efectos negativos para la salud de la población del término.

Nos encontramos en definitiva con una propuesta que sólo supone una modificación derivada de la reorganización de la edificación en la propia manzana, en ningún supuesto negativa desde el punto de vista de salud, y que por otro lado no incrementa la edificabilidad prevista en el PGOU, sino que la disminuye. La consecuencia es una futura edificación, de menor altura a la inicialmente prevista por el planeamiento, lo que redundará en unas mejores condiciones de iluminación y ventilación para viandantes y para habitantes de edificios colindantes. Además supone un foco de generación de empleo local directo, y punto de venta de producto cultivado en la localidad, lo que redundará en el bienestar social de la población.

Todo ello en una manzana ya definida por el planeamiento de desarrollo anterior, en un área urbana que en modo alguno, por su situación y entorno ya construido, se puede considerar "desfavorecida".

Por todo lo expuesto, se considera que la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística en la parcela P-2 del Ámbito S-39 de Roquetas de Mar (Almería), no tiene incidencia negativa en la salud, ya que no es previsible que genere efectos significativos sobre la salud y el bienestar de la población como para justificar la realización de informe de "Evaluación de Impacto en Salud".

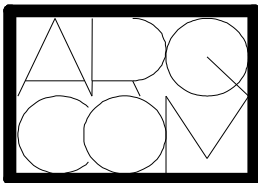
Esta conclusión es acorde con la expuesta en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica, puesto que la Innovación del Plan General Propuesta no tiene tampoco efectos significativos para el medio ambiente y el territorio.

En Valencia, Diciembre de 2015.

Los arquitectos:

Manuel López Sieben

Rafael Vidal Asensi



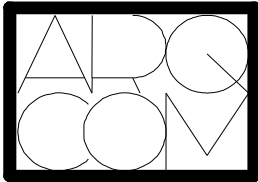
C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

ANEXO A LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39

ÓRGANO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
(ALMERIA)
A INICIATIVA DE: ATRIUM CENTRO CARTAGENA, S.L.
EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTURA COMERCIAL HERNÁNDEZ
VIDAL LÓPEZ SIEBEN SCP
MANUEL LÓPEZ SIEBEN / RAFAEL VIDAL ASENSI
ÁMBITO: PARCELA P-2 DEL ÁMBITO S-39.
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
FECHA: SEPTIEMBRE 2017



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

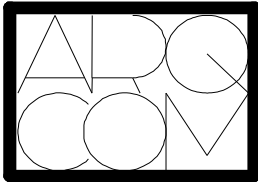
Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

INDICE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ANEXO

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.- CONCLUSIÓN



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

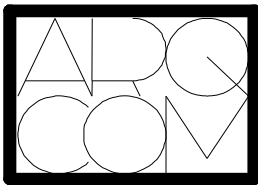
1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ANEXO

Se redacta el presente Anexo con objeto de recoger los requisitos ambientales indicados en el apartado 3 del Informe Ambiental Estratégico de fecha 11 de Mayo de 2017 relativo a la Innovación del PGOU del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) que afecta a la manzana P-2 del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-39.

La Innovación fue aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de junio de 2017.

Es promovida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con CIF: P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, a propuesta de ATRIUM CENTRO CARTAGENA S.L., con CIF B-73358772, y domicilio social en calle Victorio 8, 1ºB Murcia, C.P 30003, representada por José Navarro Morell, con D.N.I. núm. 22.929.577-A. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad objeto de la presente innovación.

Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las *“propuestas o peticiones del Plan General de Ordenación Urbanística”*.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Como se ha indicado, el objeto del presente documento es el de incorporar, al documento de Innovación aprobado provisionalmente en el Pleno de fecha 29 de junio de 2017, las determinaciones recogidas en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 11 de Mayo de 2017.

El Informe recoge, en su punto 3 “Términos en los que el Plan no tiene efectos significativos en el Medio Ambiente”, apartado C “Afecciones Ambientales y Condicionantes” la siguiente conclusión:

“No se espera que se generen nuevas o mayores afecciones ambientales negativas de relevancia que las derivadas de la ordenación del planeamiento actual”.

No obstante, el informe realiza un análisis de las posibles afecciones atendiendo a los condicionantes expuestos en los informes sectoriales que se recibieron.

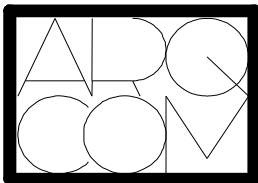
El presente Anexo al documento de Innovación recoge dichas determinaciones, que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo y ejecución del plan.

Se transcribe a continuación los condicionantes del Informe Ambiental Estratégico, estableciendo algunas consideraciones a los mismos:

C.1. Compatibilidad de Usos

El informe establece que *“El uso comercial que se pretende implantar se entiende compatible con el uso predominante en el entorno que es el residencial, sin menoscabo de la adopción de las medidas necesarias para mitigar los posibles efectos adversos que la implantación de dicho uso pueda tener en su ámbito.”*

Por tanto, el uso propuesto es totalmente compatible con el global o dominante en el entorno. No obstante, se prevé medidas mitigadoras para asegurar su total integración, como por ejemplo en lo referente a la atenuación acústica, como se recoge en el documento de Evaluación Ambiental presentado.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

C.2. Medio Hídrico

- *Dominio Público Hidráulico y Prevención de Riesgos por Avenidas e Inundaciones.*

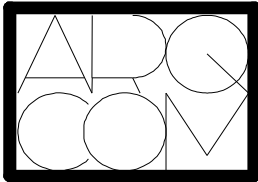
Se indica que *“No existen cauces en el ámbito de ordenación propuesta o en sus inmediaciones y, el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, no recoge ningún punto de riesgo en el entorno de la Innovación.”*

- *Disponibilidad de Recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua*

El Informe indica que *“ninguna de las tres alternativas de la Innovación implican necesidad de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua en el municipio, destacando que la que menos consumo de recursos hídricos supone es la 2”*. La alternativa 2 es la que corresponde con la modificación de calificación pretendida para la parcela, pasando de uso residencial a terciario, por lo que se considera totalmente favorable en lo que respecta al consumo de recursos hídricos.

En cualquier caso, se establece que el establecimiento de uso terciario que se implante en la parcela objeto de Innovación cumpla con los siguientes condicionantes en lo que respecta a los recursos hídricos:

- *El consumo previsto no deberá suponer un incremento de la dotación máxima de 250l/hab-eq.día.*
- *El proyecto de edificación contendrá medidas de mejora de la eficiencia en las instalaciones para la optimización del consumo de agua, como por ejemplo:*
 - *Sensibilización por parte del personal de la necesidad de reducir el consumo hídrico*
 - *Colocación de perlizadores en grifos*
 - *Previsión de cisternas ecológicas*
 - *Utilización de xerojardinería y riego por goteo para las zonas verdes.*



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

C.3. Contaminación Acústica

El Informe Ambiental Estratégico determina que *“se deberá mantener la zona objeto de innovación clasificada como área de sensibilidad acústica tipo a) sectores del territorio de uso residencial, y 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 en Andalucía.*

Por ello, el proyecto de edificación y de actividad que se redacte para el desarrollo e implantación de la actividad terciaria, incluirá una justificación de la afección acústica, y de las medidas correctoras necesarias para su atenuación, de manera que se garantice el cumplimiento de los límites establecidos en el citado Decreto 6/2012.

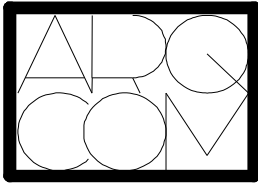
C.4. Contaminación Lumínica

Se establece que *“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”.*

Como se ha indicado en apartados anteriores, se incide en que los proyectos que sirvan para desarrollar la implantación de la edificación comercial, deberán cumplir con la normativa que le sea de aplicación, en este caso, con la relativa a las instalaciones de alumbrado exterior.

C.5. Contaminación por olores.

El Informe Ambiental indica que *“en aplicación del artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 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, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.*



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

En todo caso, se requerirá la implantación de las medidas preventivas y correctoras adecuadas para eliminar o reducir los malos olores”.

La instalación terciaria prevista deberá contemplar en su desarrollo e implantación, las medidas correctoras necesarias para evitar la afectación por olores en su entorno, mediante, por ejemplo, una adecuada gestión y recogida de los residuos generados durante el ejercicio de su actividad.

C.6. Residuos y suelos contaminados

Al respecto de la gestión de los residuos generados durante las obras, el Informe Ambiental indica que *“según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán 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 en origen. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición (RCD) de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.*

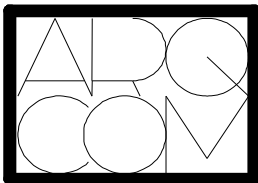
La solicitud de Licencia Municipal de Obras mediante el correspondiente proyecto de edificación, deberá contener un Estudio de Gestión de Residuos de construcción, estableciendo criterios para la clasificación y separación de los mismos, y que deberán ser transportados a gestor autorizado para su tratamiento final.

C.7. Medio natural y montes públicos

El Informe Ambiental indica que *“la modificación afecta a terrenos que no presentan carácter forestal”.*

C.8. Espacios Naturales Protegidos

Se indica en el Informe Ambiental que *“los terrenos afectados por la Innovación nº5/15 del PGOU de Roquetas de Mar, no se encuentran incluidos en el interior de ninguno de los espacios naturales protegidos definidos en el artículo 121 de la Ley 18/2003. La Innovación no afecta físicamente a espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000; Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas Especiales de Conservación (ZECs), y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs).*



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

C.9. Vías Pecuarias

Con respecto a las Vías Pecuarias, la clasificación de las mismas en el término de Roquetas de Mar se aprobó según Orden Ministerial de 30 de Junio de 1966, publicada en el BOE de 30 de Julio de 1966.

La clasificación recoge la vía pecuaria Cañada Real de la Costa, 04079002, con anchura legal 75,22m reducida a 15,00m de anchura necesaria y 12.500m de longitud aproximada, deslindada en su totalidad.

Se indica expresamente que ***“la parcela P-2 ámbito S-39, objeto de informe de la Innovación 5/15, no afecta a la superficie de dominio público de la vía pecuaria CAÑADA REAL DE LA COSTA, 04079002, correspondiente a la anchura necesaria de 15m delimitada en el segundo deslinde parcial aprobado, de acuerdo con la descripción textual del deslinde y la restitución de los planos del mismo a coordenadas UTM, en sistema de referencia ETRS89 30N.*”**

C.10. Cambio Climático

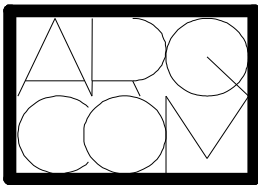
Se establece en el Informe Ambiental que el proyecto de edificación la recomendación de tener en consideración algunos criterios que ayuden a ***“mitigar la producción de CO2 y el efecto isla de calor”***.

Para ello, entre otras ***“se favorecerá la creación de áreas verdes dentro de la parcela, tratadas con xerojardinería y especies autóctonas, que requieran las menores labores de jardinería”, y “las playas de aparcamiento se deberían ejecutar con pavimentos porosos, que atenúen el impacto acústico del tráfico”***.

Además, por supuesto, ***“se cumplirán las exigencias normativas en cuanto a certificación energética de las edificaciones que se construyan”***.

C.11. Energía

Para garantizar una reducción del consumo de energía, se recomienda en el Informe Ambiental ***“el empleo de materiales de alto albedo y aquellos que sean reciclables o reutilizables. El diseño de la edificación se optimizará en cuanto a orientación y soleamiento, y, asimismo, 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”***.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

C.12. Infraestructuras de transportes u otras.

Según se recoge en el Informe Ambiental, *“el ámbito de la modificación no se encuentra afectado por servidumbres de carreteras de competencia autonómica. Tampoco se encuentra afectada por infraestructuras competencia de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural”*.

C.13. Adecuación paisajística

El Informe Ambiental indica que *“se deberá estudiar la implantación de los volúmenes de edificación que se prevean en la trama urbana, presentando las diferentes perspectivas visuales volumétricas de la ordenación propuesta y proponiendo actuaciones paisajísticas de integración en la trama de ciudad en la que se ubica. El estudio integrará imágenes perspectivas virtuales indicando el estado anterior a la innovación, el estado posterior y las distintas alternativas manejadas. Se insistirá en la adecuación paisajística del vacío que pueda presentarse si se prevé una playa de aparcamientos, acomodándolo a la trama urbana y a las alineaciones mediante elementos vegetales preferentemente. Propondrá distintas alternativas de materiales y acabados de fachada de manera que la implantación de este uso en edificación exclusiva suponga una mejora en la imagen urbana del municipio”*.

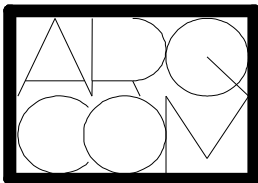
Para garantizar la integración en la trama urbana de la nueva propuesta edificatoria, se acompaña un Estudio de Integración Paisajística que justifica la adecuación de la edificación propuesta a la morfología urbana existente.

Se incorporan perspectivas urbanas del estado actual y el planteado en la Alternativa 2 que se considera más favorable y se pretende desarrollar. Las imágenes son tanto a vista de peatón, como a vista de pájaro, desde diferentes puntos de observación.

C.14. Patrimonio Histórico

El Informe Ambiental establece que *“se atenderá a la legislación de Patrimonio Histórico y al Informe que el Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes emita, si resulta procedente”*.

No se tiene constancia de ningún informe, por lo que se entiende que no resulta procedente.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

C.15. Impacto en la Salud

Se recoge que *“la Consejería de Salud emitirá su informe dentro del trámite de aprobación del documento de planeamiento de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación”*.

La Consejería de Salud emitió informe favorable en fecha 02 de febrero de 2016.

C.16. Ordenación del Territorio

Por último, el Informe Ambiental hace referencia a que *“el instrumento de planeamiento deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA:*

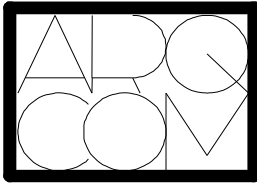
- *Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), aprobado por Decreto 141/2015, de 26 de mayo (BOJA número 139, de 20/07/2015).*

A este respecto, se indica que el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) ha dictado recientemente una sentencia que anula el PPCLA, por lo que se entiende que no se requiere la justificación de la posible adecuación del documento de Innovación al citado PPCLA.

- *Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002 de 30 de julio (BOJA número 119, de 10/10/2002), modificado por la Orden de 28 de julio de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA número 16, de 12/08/2008).*

En cuanto a la adecuación de la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar, a las determinaciones que establece el POTPA, se indica que la modificación que se propone es absolutamente puntual y en absoluto afecta al cumplimiento de los objetivos, estrategias y propuestas que se establecen en un Plan de un ámbito tan amplio como es el POTPA.

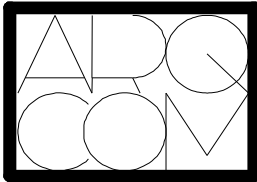
Se acompañan los cuadros resumen que se incluyen en la memoria de ordenación del POTPA, en el que se indican los principales criterios que lo rigen, y que no se ven afectados en ningún caso por la puntual modificación que se plantea para el PGOU de Roquetas de Mar.



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

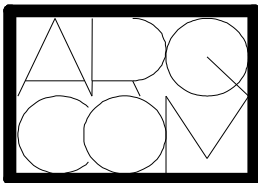
ESTRUCTURA TERRITORIAL Y FUNCIONAL		
OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROPUESTAS
Establecer la jerarquización y funcionalidad del Sistema de Asentamientos	<p>Diseñar un modelo de jerarquía urbana.</p> <p>Asignar los niveles de funciones urbanas.</p> <p>Favorecer la integración y complementariedad funcional entre los núcleos.</p> <p>Utilizar en la localización de los equipamientos criterios de complementariedad.</p> <p>Favorecer las relaciones funcionales con la Alpujarra y el litoral granadino.</p> <p>Dictar normas y recomendaciones que favorezcan la implantación del modelo territorial.</p>	<p>Establecimiento de jerarquía de núcleos.</p> <p>Establecimiento de áreas funcionales.</p> <p>Establecimiento de suelos estratégicos para equipamientos.</p>
Mejorar la conectividad interna y las relaciones con las comarcas limítrofes	<p>Diferenciar el viario básico de relación y comunicación del viario rural. Jerarquizar la red de carreteras y la compleja red de viario rural.</p> <p>Completar los itinerarios intermedios paralelos a la autovía.</p> <p>Señalar las actuaciones necesarias en materia de circunvalación.</p> <p>Mejorar los enlaces de la autovía deficientes.</p> <p>Establecer una malla en la red de carreteras acorde con la estructura funcional de los asentamientos.</p> <p>Mejorar las conexiones Norte - Sur entre la costa y la autovía.</p> <p>Mejorar los tramos de la red que precisan de intervención.</p> <p>Determinar las prioridades en las intervenciones.</p> <p>Mejorar las comunicaciones con los municipios serranos de la comarca y la Alpujarra.</p> <p>Mejorar las comunicaciones con la costa granadina.</p>	<p>Jerarquización de la red de carreteras.</p> <p>Jerarquización de la red de caminos rurales.</p> <p>Actuaciones sobre el sistema relacional de incidencia global.</p> <p>Actuaciones sobre el sistema relacional de incidencia puntual: adecuación y mejora.</p>
Adecuar la oferta de transporte público a la demanda	<p>Establecer la jerarquización y funcionalidad del sistema de asentamientos urbanos y optimización de los servicios que se implanten.</p> <p>Determinar y mejorar los corredores de transporte.</p> <p>Localizar los intercambiadores de transporte.</p> <p>Establecer las áreas potenciales para la implantación de sistemas de transporte público.</p>	<p>Determinar y afianzar en el territorio los corredores de transporte subregionales, subcomarcales y turísticos.</p> <p>Determinar las áreas de transporte público.</p> <p>Determinar los intercambiadores y puntos de transbordo de transporte público.</p> <p>Determinar los centros de servicio al transporte.</p> <p>Determinar el corredor ferroviario</p>
Construir el sistema de espacios libres	<p>Favorecer la implantación de una red de espacios libres para uso de los residentes e integrable como oferta turística complementaria.</p> <p>Generar una red de espacios libres dispersa.</p> <p>Integrar los usos recreativos blandos en los espacios libres comarcales y espacios naturales protegidos.</p> <p>Integrar las formaciones naturales de media montaña como áreas susceptibles de acoger espacios libres de uso comarcal.</p> <p>Diseñar los mecanismos de gestión administrativa para la implantación de la red.</p> <p>Integrar con carácter vinculante en el planeamiento urbanístico las zonas que constituirán la red de espacios libres comarcales.</p>	<p>Localización de Parques Comarcales.</p> <p>Localización de Parques Rurales.</p> <p>Localización de Áreas Recreativas.</p> <p>Definición de los espacios libres litorales.</p> <p>Determinación de los itinerarios de interés ecológico y recreativo.</p>



C/ CIRILO AMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

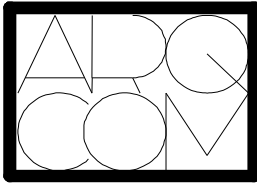
LA ORDENACIÓN DE USOS DEL TERRITORIO		
OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROPUESTAS
Mejorar la ordenación del espacio agrícola y las infraestructuras de riego	<p>Establecimiento de las condiciones de accesibilidad al espacio rural.</p> <p>Mejorar la red de carreteras y caminos rurales.</p> <p>Assumir las directrices del Plan de Transformación agraria en cuanto a la mejora de la eficiencia de la infraestructura de riego.</p> <p>Promover una eficiencia de los recursos hidráulicos disponibles mediante racionalización del consumo.</p> <p>Disminuir el déficit de dotación hídrica mediante la incorporación al sistema de las aguas residuales depuradas.</p> <p>Regular la edificación en invernadero.</p> <p>Regular las edificaciones asociadas a las actividades agrícolas.</p> <p>Regular la urbanización.</p> <p>Regular los usos agrícolas.</p> <p>Preservar de acciones de transformación agraria los espacios de interés paisajístico o ambiental.</p> <p>Determinar acciones y normas que favorezcan la integración paisajística de las zona invernadas.</p> <p>Promover la intervención en las áreas degradadas.</p>	<p>Intervenciones en el viario.</p> <p>Intervenciones sobre los recursos hídricos.</p> <p>Normas de ordenación de la actividad.</p> <p>Normas de preservación del paisaje y protección ambiental.</p> <p>Normas para la eliminación y tratamiento de los residuos agrícolas.</p>
Establecer reservas sobre los suelos estratégicos para actividades industriales y terciarias	<p>Delimitar las áreas estratégicas para actividades industriales y terciarias.</p> <p>Promover la integración de las actividades industriales y terciarias en polígonos unitarios.</p> <p>Facilitar la accesibilidad de los suelos estratégicos.</p> <p>Mejorar la urbanización de las áreas productivas existentes.</p> <p>Dictar las normas para que el planeamiento urbanístico municipal califique las zonas según los criterios establecidos en el Plan.</p>	<p>Definición de suelos estratégicos de carácter terciario/industrial.</p> <p>Definición de suelos estratégicos de carácter industrial.</p>
Mejorar la accesibilidad y ordenación de las áreas turísticas	<p>Mejorar la accesibilidad a las zonas con desarrollo turístico actual o futuro.</p> <p>Promover acciones para la regeneración ambiental y paisajística de los espacios degradados del entorno de las zonas turísticas.</p> <p>Promover la diversificación de las actividades turísticas.</p> <p>Prever las necesidades de equipamientos sociales, recreativos y deportivos asociados a las actividades turísticas.</p> <p>Establecer criterios para la cualificación de la oferta turística</p> <p>Señalar criterios de ordenación que sean asumidos por el planeamiento urbanístico.</p>	<p>Determinación de los suelos turísticos consolidados en la comarca.</p> <p>Determinación de los nuevos suelos turísticos de la comarca.</p> <p>Determinación de los equipamientos asociados a la oferta turística.</p> <p>Actuaciones a realizar en las áreas turísticas.</p>



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

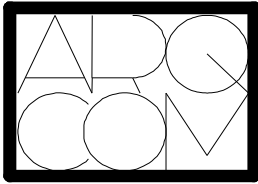
LOS RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE		
OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROPUUESTAS
Diversificar y garantizar la oferta de recursos hídricos	<p>Asumir las determinaciones de los Planes Hidrológicos con un incremento cero en la demanda de recursos.</p> <p>Asumir sus determinaciones en relación con la corrección del déficit hídrico en la comarca.</p> <p>El incremento de la superficie agrícola sólo se puede sustentar en aportaciones distintas a las contempladas en los Planes Hidrológicos, o con un sistema de gestión más eficaz que permita una mejor utilización de los mismos recursos.</p>	<p>Reutilización de aguas residuales.</p> <p>Desalación de agua salobre/marina.</p>
Proteger los espacios con valores naturales	<p>Señalar los espacios no protegidos por la Ley 2/89 que deban ser objeto de preservación.</p> <p>Integrar en el Plan los criterios normativos de los FORN de los espacios naturales protegidos por la Ley 2/89</p> <p>Dictar normas que regulen los usos e intervenciones en los espacios no protegidos por la Ley 2/89.</p>	<p>Espacios Naturales protegidos por la Ley 2/89.</p> <p>Determinación de los espacios de interés ambiental y territorial de la comarca.</p>
Restaurar los espacios degradados	<p>Delimitar los espacios degradados y las causas que los determinan.</p> <p>Establecer prioridades de actuación sobre los espacios degradados.</p> <p>Señalar las actuaciones necesarias en cada caso para la restauración.</p> <p>Favorecer la implantación de usos públicos en los procesos de restitución de las zonas degradadas en las que se observe una potencialidad para ello.</p> <p>Establecer una normativa de usos en estos espacios y límites que impida su degradación.</p> <p>Proceder a la delimitación y deslinde del Dominio Público Hidráulico.</p>	<p>Actuaciones en zonas mineras de intervención prioritaria y secundaria.</p> <p>Actuaciones en zonas sin cubierta vegetal.</p> <p>Actuaciones en zonas incendiadas.</p> <p>Actuaciones en zonas perturbadas.</p> <p>Actuaciones en zonas de antiguos vertederos de RSU.</p>
Prevenir los riesgos de inundación	<p>Asumir las determinaciones del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones.</p> <p>Priorizar la puesta en marcha del Programa de Actuación para la prevención.</p> <p>de daños por inundaciones en el Pontón.</p> <p>Establecimiento desde el Plan de una normativa reguladora de la edificación en Suelo No Urbanizable en base a la tipificación del riesgo de inundación.</p>	<p>Actuaciones de reapertura, deslinde, limpieza, ejecución de túneles y canales de desagüe.</p> <p>Actuaciones para la restauración ambiental de los cauces.</p> <p>Definición de cauces de interés ambiental.</p> <p>Actuaciones para la restauración hidrológica -forestal.</p>
Proteger y restaurar el paisaje	<p>De carácter general sobre todo el territorio: Determinar los espacios que por criterios de tipo paisajístico deban ser objeto de especial protección. Utilizar las normas de regulación sectorial.</p> <p>Adoptar criterios de intervención territorial que contemple la restauración paisajística.</p> <p>Realizar medidas de restauración en zonas degradadas.</p> <p>Particulares sobre las actividades económicas e infraestructuras: Identificación de itinerarios y zonas de interés paisajístico. Adecuar los bordes de las vías de carácter turístico. Favorecer la integración paisajística entre unidades con usos diferenciados.</p> <p>Particulares sobre la integración urbana: Señalar criterios para la integración de las zonas degradadas.</p> <p>Señalar las zonas en las que sea necesario proteger y tratar el borde marítimo edificado.</p> <p>Localizar los suelos exteriores a los núcleos con impactos importantes.</p>	<p>Definición de los espacios a incluir como de Interés Ambiental y Territorial por criterios paisajísticos.</p> <p>Establecimiento de determinaciones y delimitación de áreas para la integración de las actividades económicas e infraestructuras.</p> <p>Establecimiento de determinaciones y delimitación de áreas para la integración de zonas urbanas degradadas.</p>



C/ CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROPUESTAS
<p>Mejorar la prestación de los servicios básicos</p>	<p>Abastecimiento de Agua: Mejorar la gestión de los recursos hídricos a través de la implantación unitaria de abastecimiento urbano</p> <p>Saneamiento: Adoptar los criterios establecidos por el Plan Integral de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales Urbana del Poniente Almeriense.</p> <p>Residuos Sólidos Urbanos: Adoptar los criterios establecidos en el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Almería.</p> <p>Residuos Agrícolas: Valorización de las distintas fracciones que componen estos residuos.</p> <p>Residuos Agrícolas: Favorecer las iniciativas tendientes a resolver el problema de los residuos tóxicos.</p>	<p>Integración de las redes urbanas de abastecimiento de agua en de una red subsistemas de gestión unitarios.</p> <p>Implantación de una planta desaladora para abastecimiento de agua urbano.</p> <p>Desarrollar las actuaciones previstas en el Plan de Saneamiento Integral.</p> <p>Desarrollar las actuaciones previstas en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.</p> <p>Favorecer la gestión conjunta de los residuos agrícolas por los municipios de la comarca.</p>



C/CIRILOAMOROS, 57-1º-1ª 46004 VALENCIA

Tel: 96 352 52 89 Fax 96 352 53 55 e-mail: arqcom@arqcom.es

3.- CONCLUSIÓN

Toda vez han sido recogidas en el presente documento Anexo a la Innovación del PGOU del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) que afecta a la manzana P-2 del Proyecto de Reparcelación del Ámbito S-39, las determinaciones que se incluían en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 11 de Mayo de 2017, consideramos que puede continuar la tramitación de la Innovación con objeto de proceder a su Aprobación Definitiva.

En Valencia, septiembre de 2017.

Los arquitectos:

Manuel López Sieben

Rafael Vidal Asensi