

COPIA

AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

ASUNTO: Alegaciones a la aprobación inicial de la innovación del PGOU Expte. I 2/14

D. MANUEL GARCÍA LÓPEZ, mayor de edad, como concejal en el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en nombre propio y en representación como portavoz del Grupo Municipal Socialista (PSOE-A), con domicilio a efecto de notificaciones en la Oficina del Grupo Municipal sita en la primera planta de la sede de este Excmo. Ayuntamiento, Plaza de la Constitución nº1, y DNI nº 27.266.468-Z.

EXPONE:

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 4 de agosto de 2016, aprobó inicialmente la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Expte. I 2/14), consistente en la modificación de los elementos de la ordenación pormenorizada potestativa del Sector Z-SAL-01 del citado planeamiento general, referidos a:

- El establecimiento de coeficientes de usos pormenorizados del sector Z-SAL-01, fijando el coeficiente que valore el rendimiento económico y los costes según los cálculos realizados del método residual dinámico del citado uso y tipología.
- La modificación de determinados parámetros de las ordenanzas edificatorias de la ordenación pormenorizada relativos a ocupación de parcelas, altura edificatoria y condiciones de parcelación.
- La delimitación de 4 unidades de ejecución a fin de posibilitar la ejecución del planeamiento.
- El establecimiento de nuevos plazos de ejecución para el desarrollo de proyectos y obras.

Que el documento de la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar está en fase de información pública por plazo de dos meses desde su publicación en el B.O.P. núm. 155, de fecha 16 de agosto de 2016, a efectos de que durante el expresado plazo puedan formularse alegaciones sobre el mismo.

Que estando disconforme con dicho documento se realizan las siguientes:

ALEGACIONES:

PRIMERA.- De todos es conocida la situación económica general y en particular la de nuestro municipio, escudado durante algunos años en el boom inmobiliario hasta el estallido de la gran burbuja o la gran mentira como llamarían algunos. La apuesta por la construcción y no por otros sistemas productivos nos ha traído graves consecuencias aún insalvables, es más, en el ranking de municipios afectados por los efectos de la burbuja inmobiliaria y con más dificultades para afrontar la salida de la crisis, somos los segundos de España.

En Roquetas tenemos hoy día más de 4.000 viviendas vacías que dan fe del gran error cometido por nuestro gobernantes, pero es más, a la vez que se iban construyendo viviendas iba aumentando el abandono del turismo, de la agricultura, del comercio, se hizo oídos sordos a la precariedad laboral, se obvió la necesidad de fortalecer a nuestra sociedad ante un posible crack como el que se produjo y se decidió vivir aquellos años de bonanza de espaldas a las necesidades de nuestros vecinos.

Ahora tenemos un municipio con una serie de problemas económicos-sociales a los que no se atina a poner coto: desempleo, desahucios, precariedad en nuestros barrios y lo peor de todo, el inicio de focos de vandalismo y violencia provocados por la marginalidad que pueden aumentar de no establecer marcos de convivencia, de bienestar, etc., que amortigüen estas situaciones.

Pero nuestro municipio, en el que creemos firmemente que se debe trabajar para recuperarlo y hacerlo esa tierra de oportunidades que siempre fue, necesita de la toma de decisiones adecuadas, serenas, prudentes, lógicas, con sentido común. Y parte de esas acciones pasan por hacer una buena planificación urbanística de nuestro territorio. Una planificación urbanística que estructure con mesura los futuros desarrollos con claves como la generación de empleo, la cohesión entre territorios, fortalecimiento y consolidación de nuestros barrios, trabajos de movilidad urbana y sostenibilidad, la protección de nuestros espacios naturales y culturales, la protección y divulgación de nuestra historia, el bienestar social, cultural de nuestros hijos y nuestros mayores, y un largo etc.

SEGUNDA.- Desde el PSOE de Roquetas de Mar, defendemos estas necesidades implícitas en lo que consideramos un modelo de ciudad donde el epicentro son las personas y su bienestar, que no tiene nada que ver con la ciudad del PP, y un ejemplo de ello es la innovación del sector Z-SAL-01 presentada recientemente y sobre la que queremos mostrar nuestra oposición.

Para nosotros esta innovación, modificación del sector de las Salinas para que todos nos entendamos, viene a causar más males que beneficios, y parece más bien diseñada para aliviar a unos pocos que para ser el desarrollo venidero que necesita nuestro municipio y proveer futuro a nuestros hijos, nietos y demás generaciones. Lo podríamos considerar la "joya del mediterráneo" por ser una extensión de terreno de gran tamaño donde concurren zona costera, humedales, restos arqueológicos, proximidad a núcleos urbanos, buenas conexiones, etc., que puede ser el reclamo turístico que necesita Roquetas de Mar para su reactivación económica con una buena planificación del mismo que nos convierta en una Ciudad Moderna ejemplo de convergencia entre naturaleza, sostenibilidad y urbanismo.

Todo ello, contando con los agentes sociales, asociaciones, partidos políticos, vecinos y vecinas a los que hay que abrirse y ofrecerles participar en el diseño de una Ciudad de Futuro, que se realizaría sin prisas, con coherencia, con sentido común y sobre todo después de haber salvado al resto del municipio de abandono en el que está sometido (barriadas de las 200 Viviendas, los Cortijos de Marín, la Ctra de la Mojonera, las Marinas, El Solanillo, Las Colinas de Aguadulce, etc).

TERCERA.- Sin embargo, la continuidad del modelo de ciudad que el Partido Popular propone con la innovación del PGOU frustra todas las posibilidades de futuro, de modernización y coherencia que necesita el desarrollo urbanístico del municipio. El Partido Popular nos ofrece más de lo mismo, una versión obsoleta, anticuada y que no se ajusta ni a los tiempos que corren ni a las necesidades de la sociedad. Así, la propuesta de modificación del Sector Z-SAL-01 nos trae:

- La construcción de 7.000 viviendas más, que en el mejor de los casos se harán en beneficio de los promotores y en perjuicios de los ciudadanos que se ven obligados a vivir hacinados, y que en el peor de los casos pasaran a engrosar el listado de viviendas vacías que ya hay repartidas por el término municipal.
- La construcción de varias parcelas hoteleras que se convertirán en resorts “del todo incluido”, que no darán valor añadido ni a la urbanización, ni al comercio, ni al resto de establecimientos de hostelería.
- La construcción de una vía inconexa que desaprovecha la oportunidad de unir los núcleos de Roquetas con Aguadulce.
- La división del sector en pequeñas parcelas, con infinidad de calles transversales, muchas de las cuales podrían suprimirse con la consiguiente reducción de los costes de urbanización. Lo que sin duda podría beneficiar a todos los pequeños propietarios que han de soportarlos y al propio Ayuntamiento que deberá anticipar de las arcas municipales más de 200 millones de euros.
- El gran impacto que puede suponer para el espacio natural y de esparcimiento de la Ribera de la Algaida, su valor medioambiental, ecológico y su gran granja costera.
- El desarrollo de una parte olvidando el todo, lo que se pone de manifiesto por ejemplo con la no ampliación de la depuradora pese a aumentarse el número de habitantes en cerca de 20.000 residentes y en un número no determinados de visitantes. Las consecuencias de esa falta de previsión la sufrirá el resto de vecinos del término municipal.

CUARTA.- Manifestada la postura política del Partido Socialista en las alegaciones precedentes, procede ahora analizar desde un punto de vista más técnico el documento de **“Modificación de elementos de la ordenación pormenorizada potestativa del Sector Z-SAL-01 ‘Las Salinas de San Rafael’ del PGOU de Roquetas de Mar”**. El primero de los aspectos que se pretende modificar según el documento es de *“los coeficientes pormenorizados del sector, proponiendo el coeficiente que valore el rendimiento económico y los costes según los cálculos realizados por el método residual dinámico, del citado uso y tipología”*. Concretando seguidamente que: *“La presente modificación tiene por objeto **establecer el coeficiente del uso hotelero** de modo que exprese el valor de este uso y tipología en relación con los demás usos y tipologías existentes dentro del Sector, habida cuenta se han de prever los rendimientos económicos, costes y mantenimiento de las infraestructuras, según lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA”*. (Pág. 11 de la Memoria).

Desde nuestro punto de vista, la invocación de este apartado 5º del artículo 65 de la LOUA es improcedente, pues en él el legislador está pensando exclusivamente en los instrumentos de desarrollo del Plan General (p. ej. los Planes de Sectorización) en los que se establezca la ordenación pormenorizada, dándoles la posibilidad de introducir por vez primera o fijar, si ya lo ha hecho el Plan General, los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías al objeto de homogenizar sus valores económicos y cumplir con el principio del justo y equilibrado reparto entre todos los propietarios de las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento. En este sentido es claro cuando dice que se “podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística”.

Sin embargo, la innovación que se plantea está pensada exclusivamente para un sector del PGOU y para un coeficiente de uso en particular, excluyéndose el resto de sectores y no modificándose el coeficiente de ese uso en esos sectores, lo que ineludiblemente lleva a introducir un desequilibrio en el reparto de cargas y beneficios en el resto de las Áreas de Reparto y Sectores previsto en el Plan.

Por tanto, consideramos que el apartado aplicable del art. 65 de la LOUA es el apartado 1º, según el cual: “El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.”. Es decir, la innovación que procede no es la de elementos de la ordenación pormenorizada en virtud del apartado 5º del art. 65, sino la innovación del PGOU de Roquetas de Mar en relación a los coeficientes de uso y tipología fijados con carácter general para todo el municipio, como establece el apartado 1º. Porque si damos por válida la argumentación de los redactores de la Memoria de que procede la nueva ponderación de coeficientes para adaptarlos a los valores actuales del mercado y a las nuevas circunstancias económicas, esta misma argumentación es válida para todo el territorio municipal y no sólo para un sector en concreto, y para todos los usos y no sólo para el uso hotelero. Por lo que consideramos que estamos ante una modificación de elementos estructurales el planeamiento.

QUINTA.- Otra circunstancia que nos hace pensar que estamos ante una modificación estructural y no pormenorizada del Plan General, pese al esfuerzo realizado por los redactores en contrario, es el hecho de que se evite mencionar en la Memoria la utilización del coeficiente de localización previsto en el párrafo final del apartado 1º del art. 65, según el cual: “También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, **en función de su situación en la estructura territorial**”.

Nos preguntamos por qué se omite en la Memoria la justificación de su uso y, sin embargo, se está utilizando como puede comprobarse en el Anexo I que contiene los cálculos numéricos de la justificación de la innovación. La respuesta que se nos alumbra es que los redactores ya estaban prevenidos de que su utilización supone una modificación del Aprovechamiento Medio, pues habían recibido el informe de la

técnico responsable del Área de Planificación y GIS del Ayuntamiento, que con fecha 6 de junio de 2013, había informado el borrador de innovación presentado en aquellas fechas, en el que textualmente dice *“Además, en la innovación, **para no modificar el aprovechamiento medio** (el subrayado y las negritas no figuran en el original), se recurre a un coeficiente de localización de 1,30 para el caso del Z-SAL-01 ... cuya principal consecuencia es la modificación del aprovechamiento medio del área de reparto”*.

Es decir, la técnico municipal ha observado que con la introducción de dicho coeficiente se altera los cálculos del vigente Plan General que han servido de base para fijar el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en el que se incluye el Sector, y así lo pone de manifiesto. Sorprende por tanto que se suprima de la Memoria escrita toda referencia al coeficiente de localización, del que nada se dice, y sin embargo aparezca *“de repente y de incognito”* en las tablas de cálculo del Anexo I, figurando como Coeficiente de Ponderación por Localización, 1,30 uam². Consideramos que es una omisión intencionada de ocultación para evitar la calificación de estructural de la innovación por modificación del Aprovechamiento Medio del PGOU.

Hay que traer a colación en este momento lo referido en el apartado 6º del tan repetido artículo 65 de la LOUA para el que *“El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores **deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad**”*. Circunstancias estas que por supuesto no se hace con respecto al coeficiente de localización, porque ello sería reconocer la verdadera motivación de su uso, que no es otra que hacer cuadrar los números para que el Aprovechamiento Objetivo no cambie y, por ende, tampoco lo haga el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, pues como es sabido y dice el art. 60 de la LOUA *“En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos”*.

SEXTA.- Como hemos visto, la innovación introduce un nuevo coeficiente del uso hotelero. Su aplicación supone la modificación automática del aprovechamiento objetivo del sector y, en consecuencia, del aprovechamiento medio. ¿Cómo hacer entonces para que este no cambie? Pues los redactores han hecho su trabajo y han introducido la “cifra mágica” que impide que eso ocurra. Veámoslo en los siguientes cuadros:

En primer lugar han calculado el nuevo coeficiente del uso hotelero, para lo cual, aduciendo que hoy existen nuevos valores de mercado que no se corresponden con los fijados en el Plan General en 2009, han realizado un estudio del mercado de vivienda y hotelero en la zona y han llegado a la conclusión de que hay una correlación de los valores actualizados de repercusión del precio del suelo para inmuebles residenciales y para alojamientos hoteleros próximos al sector. La comparación da

como resultado la cifra de 0,7705439. Es ese valor ponderado el que usarán como coeficiente de uso hotelero.

Usos	€/m ²
Repercusión Suelo residencial	440,52
Repercusión Suelo hotelero	339,44
R.S. resd. / R.S. Hot.	0,7705439

En segundo lugar han aplicado ese nuevo coeficiente a la edificabilidad establecida en el PGOU vigente (que no se ha modificado en la innovación), manteniendo el resto de coeficientes:

Usos	INNOVACIÓN 2016		
	Edif. m2t	Cof. Usos	Aprov. Obj.
Terciario	284.461	1,25	355.576
Hotelero	335.122	0,770543903	258.226
Residencial VPP	236.213	0,45	106.296
Residencial VL	541.602	1,00	541.602
			1.261.700

En tercer lugar han comparado el Aprovechamiento Objetivo resultante tras la aplicación del nuevo coeficiente de uso con el Aprovechamiento Objetivo que actualmente está vigente en el PGOU de 2009:

Usos	PGOU 2009		
	Edif. m2t	Cof. Usos	Aprov. Obj.
Terciario	284.461	1,25	355.576
Hotelero	335.122	1,90	636.732
Residencial VPP	236.213	0,45	106.296
Residencial VL	541.602	1,00	541.602
			1.640.206

En cuarto lugar, han comprobado que el aprovechamiento objetivo tras la aplicación del coeficiente de uso hotelero nuevo ha cambiado, pasando a ser de 1.261.700 ua, menor que las 1.640.206ua del PGOU. Esto implica la modificación automática del aprovechamiento medio, como se ha dicho anteriormente.

¿Cómo evitarlo? pues compensando esa bajada con la aplicación de otro coeficiente (que no se reconoce en la Memoria, pero que se usa en las tablas de cálculo) que los redactores de la innovación obtienen dividiendo los aprovechamientos objetivos vigente y modificado:

Aprov. Obj. 09	1.640.206
Aprov. Obj. 16	1.261.700
AO 09 / AO 16	1,2999964

Si ahora aplicamos esta cifra (redondeada es 1,30) al nuevo aprovechamiento objetivo previsto en la innovación, volvemos a obtener (como no podía ser de otra manera, pues hemos multiplicado y dividido por la misma cifra) el Aprovechamiento Objetivo del PGOU de 2009:

INNOVACIÓN 2016		
Aprov. Obj.	Cof. X	Aprov. Obj
355.576	1,2999964	462.248
258.226	1,2999964	335.693
106.296	1,2999964	138.184
541.602	1,2999964	704.081
1.261.700		1.640.206

Como si de magia se tratara y con ayuda del álgebra, los redactores han conseguido mantener el Aprovechamiento Medio intacto. Eso sí, en ningún caso podrían llamarlo coeficiente de localización, porque como hemos demostrado no es fruto de un estudio comparativo del territorio y una ponderación relativa de la situación del sector Z-SAL01 en relación con el resto de áreas urbanas o sectores del PGOU, sino el resultado a conveniencia de un cálculo matemático. Pero tampoco puede ser denominado de otra forma, pues las leyes de urbanismo no lo prevén.

De todo lo anterior se extrae la siguiente conclusión: o se admite que con el nuevo coeficiente que introduce la innovación del Sector Z-SAL-01 se afecta el Aprovechamiento Medio, con las consecuencias que ello comporta; o se introducen coeficientes de situación y características urbanísticas en aquellas unidades de ejecución que así lo precisen, tal como establece el art. 65.5 de la LOUA.

Lo que en ningún caso procede es ocultar que se usa un coeficiente, pero a su vez emplearlo sin justificación alguna en los cálculos, para evitar lo que a todas luces es una innovación estructural, cuya aprobación definitiva correspondería a la Junta de Andalucía.

Llegados a este punto, procede recordar por ejemplo lo dicho en la Resolución de 25 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Jaén con ocasión de un expediente de modificación del PGOU de Úbeda: *“Una vez definido el uso y la tipología **deberá justificarse su coeficiente de ponderación**, el cual deberá ser función de las valoraciones catastrales matizadas con las valoraciones que el mercado de la zona ha hecho en transacciones recientes en relación con los demás usos característicos del municipio, y una vez determinados estos podrán matizarse con la ordenación pormenorizada estableciendo otros coeficientes correctores relativos de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que se establezca, así como también las que reflejen diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado”*. Nada de esto figura en la Memoria de la innovación que ahora se pretende aprobar en Roquetas de Mar.

Falta de motivación que la Jurisprudencia viene sancionando con la nulidad de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Sirva como ejemplo el extracto que se reproduce del Fundamento de Derecho cuarto de la Sentencia T.S. (Sala 3) de 28 de junio de 2012: ***“Pero lo que se contiene en la memoria del Plan es sólo el cuadro que refleja los valores asignados a los factores, lo que no es equiparable a la motivación exigida en la norma, que supone explicitar los criterios seguidos y la circunstancias a considerar para asignar el valor de los factores que conforman la ecuación de la que resulta el coeficiente de homogeneización”***. Conclusión perfectamente aplicable a nuestro caso.

Todo lo anteriormente expuesto nos lleva a solicitar *ab initio* la suspensión de la aprobación definitiva de la modificación propuesta hasta tanto se corrija la deficiencia denunciada.

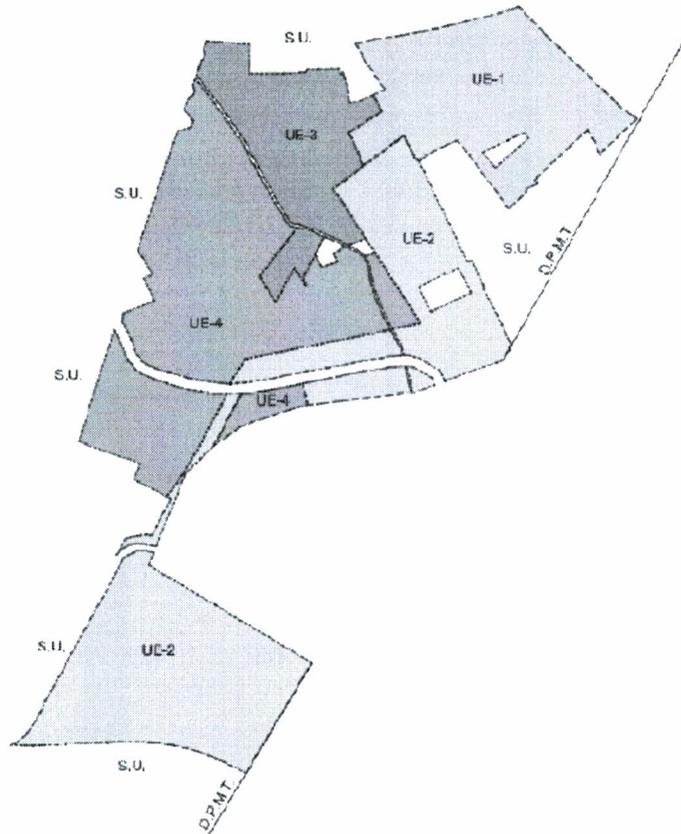
SÉPTIMA.- Otro de los objetivos de la modificación de elementos que se propone es incorporar a la ordenación pormenorizada la división en cuatro unidades de ejecución a fin de posibilitar la ejecución del planeamiento. Su justificación, según los redactores, *“viene dada por la necesidad de facilitar la ejecución del planeamiento, dividiendo el ámbito en cuatro unidades de ejecución, UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4. En las dos primeras se concentran los propietarios mayoritarios y medianos, y en las dos segundas los propietarios pequeños y algunos medianos.”*

Se vuelve a caer en el mismo error denunciado anteriormente de falta de motivación. El que en unas unidades tengan sus propiedades unos propietarios de determinadas características y en otras otros, –pareciendo hacer una distinción entre ricos y pobres–, no es justificación para llevar a cabo una innovación, máxime teniendo en cuenta que el planeamiento prevé mecanismos de compensación de las cargas que evitan precisamente que la capacidad económica de los propietarios sea un factor de discriminación a la hora de participar en los beneficios derivados del Plan. Tampoco es justificación decir sin más que lo que se pretende con la modificación es facilitar la ejecución del planeamiento, pues cuando el redactor del Plan vigente incluyó el Sector Z-SAL-01 como sector ordenado y detallado, e hizo coincidir su ámbito con el ámbito de ejecución (sin establecer unidades de ejecución), lo haría convencido que con ello se facilitaba la ejecución. Y corresponde al redactor de la modificación justificar en qué medida esta división propuesta contribuye mejor a la ejecución del planeamiento, pues no basta sólo con enunciarlo.

Tampoco se cumple con lo exigido en el art. 105.1 de la LOUA, en virtud del cual *“1. La delimitación de las unidades de ejecución **deberá asegurar** su idoneidad técnica y viabilidad económica...”*, y no parece motivación que se despache el aspecto de la idoneidad técnica con un lacónico y huero argumento de autonomía funcional *“al estar todas ellas (las unidades de ejecución) colindando con el suelo urbano consolidado, por lo que podría acometerse la ejecución independiente de cualquiera de ellas”*. Porque habría que preguntarles a los redactores de la innovación qué razones de idoneidad técnica y funcional justifican que la UE-2 corte en dos la UE-4, o cuáles

para incluir en la UE-2 terrenos que están colindantes con la UE-1 y a más de 1 Km. del extremo opuesto de la unidad en la que están incluidos. O cómo se garantiza la funcionalidad de sus instalaciones e infraestructuras, cuando la lógica de la proximidad hace pensar que servirán más y mejor a las UE- 3 y 4 que a la propia UE2.

Por otra parte, se dice que "*La continuidad territorial de las Unidades de Ejecución queda acreditada con la imagen incorporada*", que reproducimos:



Parece difícil aceptar que la imagen hable por si sola para justificar la continuidad territorial. Pues cualquiera puede comprobar que la UE-4 no es continua y que si la UE-2 lo es, es porque se hace la trampa de excluir terrenos de la UE-4 (aunque se fraccionen) para integrarlos en la UE-2 (aunque sea una ridícula lengua de suelo que actúa como cordón umbilical que ficticiamente une dos porciones alejadas de suelos). Más que una justificación es casi una tomadura de pelo.

La verdadera justificación de la división en cuatro unidades de ejecución no es, como se dice en la Memoria, facilitar la ejecución del planeamiento. La auténtica motivación está explicitada, y sólo a medias, en la página 17 de la Memoria: "*Con la división planteada se producen excesos de aprovechamiento suficientes en las dos primeras unidades de ejecución, UE-1 y UE-2, para poder obtener los sistemas generales viarios, de vital importancia para la ciudad por ser la variante y conexión con la A-7 Autovía del Mediterráneo*". Y decimos a medias porque ha faltado incluir que

con esa división, además, se beneficia a los promotores e inversores especuladores –esos que antes llamaba grandes y medianos propietarios– que adquirieron suelos en la variante, a sabiendas que el aprovechamiento se materializaría en el Sector Z-SAL-01, y a aquellos otros que poseen los aprovechamientos turísticos en las tres grandes torres destinadas a hoteles en la UE-2. Esta es la verdadera motivación para cambiar el coeficiente hotelero y para efectuar la división del sector en porciones “más manejables” que hagan más fácil y rápida la gestión urbanística en beneficio de ciertos propietarios.

Y no es verdad que con la división se produzcan los excesos aprovechamientos y con ello se garantice obtener los sistemas generales, esto ya estaba garantizado con la aprobación del PGOU que ya lo establecía, para esto no es necesario dividir el sector. Lo que si se consigue con la división es abreviar los plazos para que ciertos propietarios –casualmente beneficiados con su inclusión en las unidades de ejecución que en primer lugar se van a desarrollar– puedan iniciar en pocos meses a partir la aprobación de esta modificación a especular con sus títulos de propiedad, valorados ya a precio de suelo urbanizado.

Y tampoco es cierto lo que se dice en la pág. 18: "*En principio se propone la ejecución en primer lugar de las UE-1 y UE-2, por razones de una menor complejidad de gestión*", pues con toda seguridad el proyecto reparcelatorio será de difícil redacción y de aún mas compleja ejecución como consecuencia del excesivo número de propietarios, por la fragmentación de la propiedad y por la segura aparición de propiedades litigiosas. Pues no hay que olvidar que muchos propietarios de los sistemas generales adscritos no han aceptado voluntariamente la ocupación de terrenos y acabarán reclamando sus derechos en vía contenciosa si no llegan a acuerdo con la Administración. Además de estar garantizada la discusión con la adjudicación definitiva de parcelas resultantes y con las operaciones de compra-venta que seguro se producirán antes y durante la ejecución. A lo que habrá que sumar que, dados los elevados costes de urbanización y las cargas que habrán de soportar los propietarios, la mayor parte de ellos optarán por el pago en especie a cuenta de sus aportaciones o incluso se llegará en más de un caso a la expropiación por no poder atender las obligaciones de la actuación urbanizadora. Así que la fácil gestión, puede convertirse en puro espejismo.

OCTAVA.- En relación con la red de vialidad planteada para el sector Z-SAL-01, la Administración Autonómica ya debió rechazar en la fase de aprobación definitiva del PGOU en 2009 la propuesta de trazado del viario propuesta por el Ayuntamiento, en primer lugar por permitir que la prolongación prevista de la Avda. Reino de España, atravesase –partiendo en dos– la reserva de espacio que el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente (POPTA) destina al "Parque Comarcal de Roquetas de Mar". En segundo lugar, por admitir que dicha prolongación –articulada como un bulevar– no tenga continuidad y busque el entronque con la nueva vía central por medio de una isleta y tres pequeñas rotondas que dificultarán la movilidad y fluidez del tráfico rodado. En tercer lugar por no rechazar que esta nueva vía no prevea entronque con la

Carretera de Alicún, terminando (o iniciando) su recorrido, no en la rotonda existente junto a la Barriada de San Francisco, sino a escasos metros de ella y sin tener previsto un nuevo dimensionamiento. En cuarto lugar, es inconcebible que se haya dado visto bueno al Plan General observando cómo ese nuevo trazado viario central "muere" –nunca mejor dicho– contra el muro de contención de la Rambla del Parador y no sigue el trazado del existente Camino de los Parrales dando continuidad al puente sobre la rambla y a la calle "Camino de los Parrales". Y en quinto lugar, surge la pregunta de cómo es posible haber dado el placet a la vialidad propuesta cuando es ese puente sobre la rambla la única vía que tendrá que soportar todo el tráfico con origen en los nuevos sectores, alguno de ellos aún por colmatar, de Villa África, Campillo del Moro y Aguadulce Sur, además del soportar el tráfico procedente del propio sector Z-SAL-01, que no hay que olvidar que creará 7.800 nuevas viviendas y conllevará la movilidad de muchos visitantes alojados en sus hoteles.

Este cúmulo de despropósitos se agrava con la ya mencionada propuesta de división del Sector Z-SAL-01 en cuatro unidades de ejecución y el plan de etapas de ejecución previsto, que garantizan que el trazado viario quedará seccionado e inacabado durante muchos años, al haberse optado por desarrollar en esta primera fase las UE-1 y UE-2, que comprende la menor parte del trazado vial, siendo que las UE3 y UE4 son las que soportan prácticamente todo el trazado de las dos nuevas vías de articulación del tráfico rodado en el sector y cuya ejecución es pospuesta por el Ayuntamiento *sine die*.

Por todo ello, se incumple lo previsto en el art. 9. A), e) LOUA al optarse por una solución de ordenación que no asegura la funcionalidad y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, y por tal motivo debería ser anulada la innovación propuesta. Lo que refuerza la denuncia antes planteada de falta de idoneidad funcional como consecuencia de la división del sector en unidades de ejecución tal como se han planteado.

NOVENA.- Aunque creemos haber demostrado que existen razones suficientes para rechazar la calificación dada a la innovación de "modificación de elementos de la ordenación pormenorizada", añadimos uno más en relación igualmente con el Aprovechamiento Medio, en este caso relacionado con la superficie del sector.

Reproducimos lo recogido en la Memoria de la innovación, concretamente en su apartado 1 (Antecedentes), numeral 15:

"En Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 31 de Enero de 2012 se acordó notificar a la Unión Temporal de Empresa INASER INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS SLP & EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2 SLP, el citado acuerdo con el fin de que se complete el documento del Proyecto de Reparcelación con el resultado de la información pública y las observaciones mencionadas anteriormente, las cuales se refieren a:

...

B) Para determinar el derecho de cada propietario se tendrá en cuenta la superficie real de cada una de las parcelas aportadas, debiéndose hacer constar esta superficie real en la descripción de las fincas aportadas y en los cuadros del proyecto de reparcelación.

Los técnicos redactores del Proyecto de Reparcelación, ante la petición de los propietarios solicitando más superficie del Sector (que en la mayoría de los casos no aportaban documentación técnica acreditativa de la superficie solicitada, limitándose gran parte de ellos a adjuntar notas simples como justificación de la medición) han procedido a realizar una nueva medición del Sector para una correcta adaptación de las mediciones a la realidad física, conforme con el art 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, dando como resultado que en la gran mayoría de los casos la superficie de las fincas aportadas al Sector varíen, también ello es debido al Informe redactado por la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar 11 de Abril de 2011, que identificaba los caminos de titularidad municipal, provocando que muchos de los caminos estimados como públicos de acuerdo con el art 112.2 de la LOUA, hayan dejado de tener dicha consideración pasando a ser repartido los mismos entre las fincas colindantes, salvo que se haya acreditado que el camino en cuestión es de un titular concreto, debiendo las superficies de las fincas aportadas del Sector, tras la medición, tener su traslado en la Memoria del Proyecto.

C) En cuanto a las fincas aportadas para la obtención del Sistema General SG-CIR-1 deberán verificarse las superficies reales que han sido objeto de ocupación final para la ejecución de las obras del Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Variante de Roquetas de Mar.

Los técnicos redactores del Proyecto de Reparcelación, ante la petición de los propietarios de los Sistemas Generales de que la superficie ocupada fue mayor a la que aparece en el Proyecto de Reparcelación, han procedido a realizar una nueva medición superponiendo la cartografía del PGOU de los Sistemas Generales SG-CIR-1 con la cartografía proporcionada por la empresa Tysa encargada de las obras del Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Variante de Roquetas de Mar, sobre la ocupación de los terrenos, dando como resultado en gran parte de los casos que la ocupación ha sido mayor de la indicada en el Proyecto de Reparcelación y en otros casos no ha sido así, siendo ello determinado en cada caso en concreto.”

Se han subrayado los párrafos en los que los técnicos redactores de la reparcelación reconocen que efectuada una nueva medición la misma no es coincidente con la inicialmente tenida en cuenta en el Proyecto de Reparcelación. En este punto se hace preciso analizar los distintos instrumentos urbanísticos aprobados hasta la fecha para comprobar la superficie asignada en cada uno de ellos al Sector Z-SAL-01:

- Empezando por el PGOU de Roquetas de Mar aprobado en 2009, tanto en la Memoria como en el documento de Ordenación Pormenorizada se dice que la superficie del sector es de 2.155.671 m², a los que hay que sumar 1.030.173 m² correspondientes a los Sistemas Generales adscritos, computando una superficie total a efecto de gestión de 3.185.844 m².

- Con posterioridad en el tiempo, la Junta de Gobierno Local en la Sesión Ordinaria celebrada el 24 de enero de 2011 aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar, siendo publicada la misma en el BOP de Almería de 28 de enero de 2011. Dicho Proyecto se encuentra en actualmente pendiente de revisión de alegaciones y aprobación definitiva. En el documento de Memoria concretamente el apartado 3.2 (Superficies) del Capítulo *Ámbito de Actuación* (Volumen I) se dice textualmente que:

“3.2- Superficie

En la ficha de Actuación del Sector Z.SAL.01 recogida en el Plan General de Ordenación Urbana (sic) de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de Marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009), establece que el ámbito del sector tiene una extensión de 2.155.671 m², con los siguientes Sistemas Generales adscritos, con una extensión de 1.030.173 m²:...”

- Tras la publicación del Proyecto de Reparcelación y la presentación de las muchas alegaciones recibidas, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 31 de enero de 2012 acuerda dar traslado a la empresa redactora del mismo con las observaciones arriba reproducidas, que ponen de manifiesto la no concordancia de las superficies reales con las mediciones contenidas en el documento.

- Y por último en el tiempo, nos encontramos en 2016 con el documento de innovación objeto de la presente Alegación, que lejos de reflejar la modificación de superficie apuntada por los técnicos tras sus mediciones, vuelve a reproducir la superficie del sector Z-SAL-01 dejándola intacta en los 3.185.844 m² que desde un primer momento estableció el PGOU de 2009.

Consecuencia de todo lo anterior: La modificación de elementos de la ordenación pormenorizada potestativa del Sector Z-SAL-01 no se ajusta a la realidad existente y la superficie que contiene no es la real del sector, lo que implica que si hacemos caso a los técnicos –y por supuesto no vamos a dudar de su profesionalidad– el sector tendría más de **3.185.844 m²**. La segunda derivada de esto es que el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto ARZ-01 ha cambiado y, por tanto, los derechos urbanísticos de los propietarios incluidos y adscritos a la misma también. Pues como establece el art. 60 b) de la LOUA, el aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que forma parte del área de reparto, entre la superficie total del mismo, incluidos los sistemas generales adscritos. Y si como dicen los técnicos la superficie ha variado, llegamos a la conclusión que el valor del Aprovechamiento Medio del Sector SZ-SAL-01 también lo ha hecho y que estamos ante una modificación de una determinación de la ordenación estructural y no pormenorizada, como se nos pretende hacer creer.

DÉCIMA.- En base a estas mismas razones expuestas, el Grupo Municipal Socialista (POSE-A) votó en contra del acuerdo de aprobación inicial de la modificación de elementos de la ordenación pormenorizada del Sector Z-SAL-01 en la sesión plenaria del día 4 de agosto de 2016.

Y con fundamento en la presente Alegación,

SOLICITO

Se tenga por interpuesto, en tiempo y forma, la presente ALEGACIÓN a la **“Modificación de los elementos de la ordenación pormenorizada potestativa del Sector Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar”**, aprobada inicialmente por el Pleno de Roquetas de Mar el 4 de agosto de 2016, y en su virtud acoger las alegaciones referidas en el cuerpo expositivo de la misma, acordando, una vez efectuadas las rectificaciones correspondientes, remitir el documento de innovación a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería para que sea la Junta de Andalucía la que proceda a aprobar definitivamente en su caso la modificación propuesta. Todo ello por considerar que estamos ante una modificación de determinaciones de la ordenación estructural del PGOU y no pormenorizada potestativa como se ha tramitado.

En roquetas de Mar, a 17 de octubre de 2016.



FDO. Manuel García López
Portavoz del Grupo Municipal Socialista PSOE-A