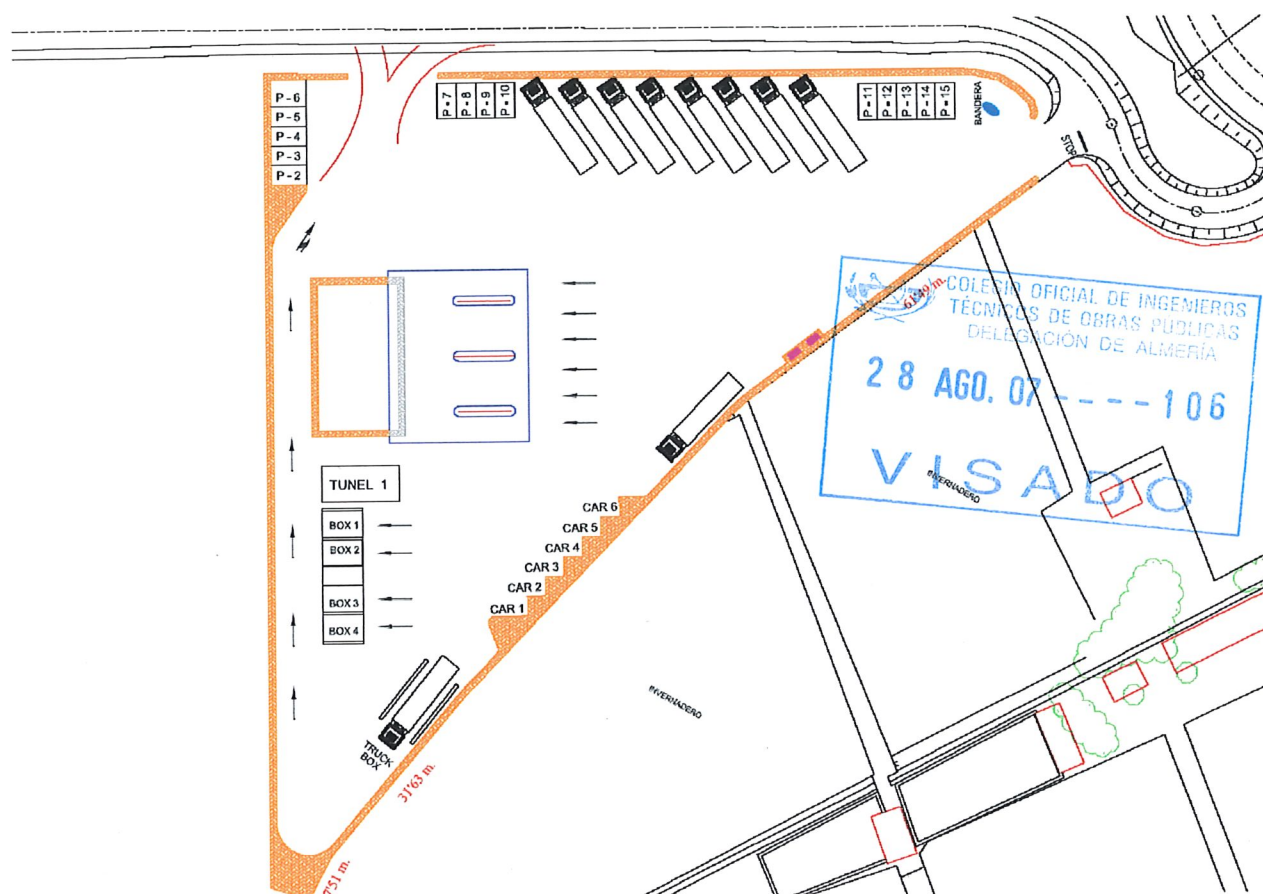


PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE:

ESTACIÓN DE SERVICIO EN PARAJE ALGARROBO, CAMINO DEL PUERTO

T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)



PROMOTOR:

FRANCISCO LINARES ALONSO

N.I.F. 23.731.058-A

C/ San Cristóbal, 14
04740, ROQUETAS DE MAR
(ALMERIA)

AUTORES DEL PROYECTO:

GESTPROMAR



D. FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO Nº 16.240

D. JAVIER GUTIERREZ HIDALGO
INGENIERO T. DE OBRAS PUBLICAS
COLEGIADO Nº 11.429

Fecha: Julio de 2.007

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA INSTALACION DE UNA ESTACION DE SERVICIO EN EL PARAJE DEL ALGARROBO (FRENTE AL CAMINO DE EL PUERTO O DE LOS MERCADOS), EN TERMINO MUNICIPAL DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

INDICE

MEMORIA:

1. Introducción
2. Objeto
3. Justificación del cumplimiento del artículo 42.5 de la ley 7/2002
 - 3.1. Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación
 - 3.2. Descripción detallada de la actividad:
 - 3.2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados
 - 3.2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos
 - 3.2.3. Características socioeconómicas de la actividad
 - 3.2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad de las

construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia

3.2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3.3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

3.3.1. Utilidad pública o interés social de su objeto

3.3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

3.3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico – territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

3.3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento

3.3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos

3.4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

3.4.1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable

3.4.2. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado

en el artículo 52.4 y 5 de esta ley

3.4.3.Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación, salvo en los casos exceptuados por esta ley de la obtención de licencia prevista.

3.5 Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos

ANEJOS:

Anejo 1: Planos

1. Situación y emplazamiento
2. Situación Actual
3. Planta General
4. Edificio: Distribución
5. Alzados

Anejo 2: Información Catastral

Anejo 3: Documentación del PGOU de Roquetas de Mar vigente

Anejo 4: Documentación de la Aprobación Inicial del PGOU 2006

MEMORIA

1. INTRODUCCION

D. FRANCISCO LINARES ALONSO, con domicilio en Roquetas de Mar (Almería), C/ San Cristóbal, nº14, con N.I.F. 23.731.058-A, encarga este "Proyecto de Actuación de Instalación de Estación de Servicio en Paraje del Algarrobo (frente al Camino de El Puerto ó de Los Mercados), en el Término Municipal de Roquetas de Mar (Almería)".

2. OBJETO

El objeto del presente Proyecto de Actuación es el cumplimiento de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con la instalación de una Estación de Servicio en suelo no urbanizable del Término Municipal de Roquetas de Mar.

3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 42.5 DE LA LEY 7/2002

Tras la entrada en vigor de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, determinadas actuaciones, como es el caso que nos ocupa, que prevean su implantación en suelo no urbanizable han de proceder a la formulación de un Proyecto de Actuación, el cual ha de ser sometido a la consideración del Ayuntamiento correspondiente para su autorización.

En los siguientes apartados y dando cumplimiento a lo contemplado en el art. 42.5 de la citada ley 7/2002, se detallan y justifican todos aquellos aspectos contenidos en el mismo.

3.1. Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación

Promueve este Proyecto de Actuación D. Francisco Linares Alonso, con N.I.F. 23.751.058-A, y domicilio a estos efectos en C/ San Cristóbal, nº 14, de Roquetas de Mar (Almería), Código Postal 04740.

3.2. Descripción detallada de la actividad

3.2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados

La actuación se prevé realizar en el Término municipal de Roquetas de Mar, en el paraje conocido como del ALGARROBO, en la parcela 20 del polígono 31 del catastro de rústica (Ver Anejo 2: Información Catastral). La parcela tiene se identifica catastralmente por su referencia 04079A020000310000PJ.

Dicha parcela tiene forma aproximadamente trapezoidal, quedando limitada al norte por un camino rural, al este y oeste por las parcelas 53 y 32 a 34 ocupadas por invernaderos, y al sur, por otro camino rural.

La parcela tiene una superficie de 40.331 m² según la ficha catastral y 41.089 según medición de campo, de los cuales para la actividad prevista de Estación de Servicio van a ser ocupados **8.963 m²**.

3.2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos

Naturaleza física de los terrenos:

La parcela de referencia tiene forma aproximadamente trapezoidal, se sitúa sobre la parcela 31 del polígono 20 en el Paraje Algarrobo, frente a la intersección del camino de los Depósitos con el Camino de El Puerto (ó de Los Mercados), estando la parcela limitada al norte y al sur por caminos rurales y a este y Oeste por parcelas de uso agrícola (invernadero). La Estación de Servicio, se pretende ubicar en el extremo Este de la parcela, por lo que al Oeste, estará limitada por el resto de parcela perteneciente al mismo propietario.

La topografía de la parcela es sensiblemente llana y horizontal.

Se trata de un terreno dedicado al cultivo intensivo bajo plástico (Invernadero).

Naturaleza jurídica de los terrenos (Según PGOU 1997 vigente):

Las instalaciones proyectadas se enmarcan dentro de suelo catalogado como no urbanizable en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar que fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo de 21 de marzo de 1.997 y publicado en el BOP de fecha 18 de abril de 1.997, siendo aprobado el Texto Refundido por el Pleno del Ayuntamiento el 21 de Mayo de 1.998.

Según el referido PGOU:

268. Definición.

- a) Dentro del término municipal de Roquetas de Mar, se considera suelo no urbanizable a aquel que queda fuera de las clasificaciones de suelo urbano y suelo urbanizable, una vez efectuada la delimitación de estas clases de suelo.
- b) Constituyen suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que se quieren preservar de la urbanización o no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano posible.
- c) Siguiendo el esquema previsto en el art. 12 del T.R. el suelo no urbanizable se puede considerar como ordinario y protegido. Partiendo de dos claros conceptos:
 - 1) Se considerará como suelo no urbanizable ordinario, el que no es necesario en la actualidad en función de las previsiones de Urbanización.
 - 2) Se considerará como suelo no urbanizable protegido, el que por sus cualidades intrínsecas así se clasifique por sus condiciones agrícolas, forestales, paisajísticas, ecológicas y sectoriales.

CAPÍTULO II. ZONIFICACION.**270. Zonificación.**

- a) A tenor de las consideraciones de las Normas anteriores, se establecen, dentro del suelo no urbanizable, diferentes grados de protección, que conllevan una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones, y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas Zonas.
- b) Se delimitan cuatro Zonas, algunas de las cuales se subdividen en subzonas donde se matizan las condiciones de cada una de ellas:

SUELO PROTEGIDO:**1. Zona de Protección Especial.**

- Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.

- Interés Ecológico: Parajes Naturales.
- 2. Zona de Protección Integral.
 - Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Sierra Litoral.
 - Vías Pecuarias.
- 3. Zonas de Protección de Legislación Especial.
 - Arqueológica.
 - Marítimo-Terrestre.

SUELO DE PROTECCION GENERAL:

- 4. Zonas de Protección General.
 - Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
 - Instalaciones de utilidad pública o interés social.
 - Vivienda Unifamiliar ligada a medios de producción, rural o agrícola.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

280. Situaciones y condiciones de las actuaciones.

- a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.
- b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.
- c) Las actuaciones posibles y prohibidas en cada Zona de esta clase de suelo serán las previstas por estas Normas.

SECCION 4. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.

296. Actuaciones posibles en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título y la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales en el Municipio, satisfaciendo retranqueos de 3 ml. a parcelas colindantes y 6 ml. a ejes de caminos públicos. Dentro de la parcela se ubicará una zona libre para residuos vegetales.
- b) Además, en esta Zona de suelo no urbanizable es posible la ubicación de las siguientes instalaciones o construcciones:

1. Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, dentro de las limitaciones fijadas por la N.282.

Se permitirá el uso fitosanitario, solamente cuando sus fachadas den a vías de segundo y tercer orden, siempre que la superficie edificable no supere los 0,1 m²/m² y la parcela no sea inferior a 5.000 m², siendo su distancia a lindes, en este caso, de 15 m y 35 m respectivamente y a parcela y vía pública.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable,

a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad.

Cumpléndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación del 10% (0,1 m²/m²) en una finca, establecidas en el párrafo anterior al precedente, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Edificios o instalaciones de utilidad pública, interés o necesidad social, con el procedimiento descrito en la Zona de Protección y concretados en las siguientes posibilidades:

- Los exigidos por razones de la Defensa Nacional y que hayan de estar alejados del medio urbano.
- Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.

c) En los cruces de caminos públicos que tengan consolidada edificación podrán ejecutarse obras e instalaciones que por sus características tengan que emplazarse en el medio rural, en un radio de 75 metros, conforme a la tipología T5.

d) Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

La zona que nos ocupa se sitúa en suelo no urbanizable de protección especial en zona de cultivo de invernadero. Es permitido en esta zona la construcción de instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas, las de utilidad pública e interés o necesidad social en lo relativo a infraestructuras básicas del territorio, en todo lo anterior, se enmarca la Estación de Servicio Proyectada, en concreto, la Estación de Servicio, se puede considerar entre las instalaciones recogidas en el epígrafe 2 del art 296: "Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas".

Retranqueos:

Mínimo a parcela colindante	3 mts	Proyectado	> 5 mts
Mínimo a eje de camino público	6 mts	Proyectado	> 10 mts

Requisitos de parcela y edificabilidad:

Parcela mínima	5.000 m ²	Proyectada	21.089,47 m ²
Edificabilidad máxima	0,01m ² /m ²	Proyectada	0,00667 m ² /m ²

Es por lo anterior que se considera que la Estación de Servicio proyectada se ajusta a la Normativa Urbanística vigente.

Naturaleza jurídica de los terrenos (Según aprobación inicial PGOU 2006):

Según el nuevo PGOU, aprobado inicialmente el 3 de Agosto de 2006, el suelo en que se pretende ubicar la Estación de Servicio está clasificado como Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial, Suelo Agrícola en cultivos "bajo abrigo".

Según dicho PGOU:

Artículo 3.1. Definición.

1.- Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe para esta clase de suelo por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad la preservación de estas características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, o por las declaraciones formales o medidas administrativas, consecuencia de la aplicación de dicha legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c. Estar incluidos en los ámbitos de protección establecidos por este Plan General de Ordenación Urbanística por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d. Entenderse necesarios para la protección del litoral.
- e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g. Constituir el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas "bajo abrigo", que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas.
- h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales
- i. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- Se establecen unas Categorías de suelo no urbanizable que quedan reducidas a aquellas que corresponden al concepto de especial protección, y son las siguientes:

- a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que

incluye en todo caso los terrenos a que se refieren las letras a, b y h del apartado uno de este artículo.

b. Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o urbanística. Por la Planificación Territorial, es decir por lo así establecido en el POTPA, se incluyen los acantilados de Aguadulce y las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

Por la Planificación Urbanística, es decir por el presente Plan General, se incluye todo el suelo denominado agrícola bajo abrigo.

El resto de las categorías consideradas en la LOUA como son las de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, y el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no están incluidas en las categorías de este Plan General por considerar que no existe suelo con este carácter donde se pudiera permitir algún tipo de edificación o instalación y tampoco existen ni deben existir en criterios de este Plan General hábitat diseminados.

Artículo 3.10. Agrícola: Cultivo "bajo abrigo".

Son Zonas de cultivo intensivo con técnicas de enarenado o invernadero de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, **excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas.**

Artículo 3.14. Actuaciones de interés público en Suelo No urbanizable.

1.- Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos clasificados como no urbanizables.

2.- En todo caso, dichas actuaciones deberán ser compatibles con el régimen aplicable a la categoría de suelo en que se produzcan y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- Dichas actuaciones pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras, e instalaciones, para la implantación en éste suelo de infraestructuras, servicios, otaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

4.- Quedan excluidas de éste régimen las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 LOUA así como la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

5.- Las Actuaciones de Interés Público requieren aprobación de Plan Especial o proyecto de Actuación y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueren preceptivas.

6.- La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en los dos primeros apartados de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos que se establezcan. Transcurridos dichos plazos cesará la vigencia de la actuación.

7.- Será necesaria la aprobación de Plan Especial cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender el ámbito de la actuación terrenos de otro término municipal.
- b) Tener por su naturaleza, entidad u objeto incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- c) Afectar a la ordenación estructural establecida en este Plan General.
- d) En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a cincuenta hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de Proyecto de Actuación.

8.- Los Planes Especiales y Proyectos de Actuación a que se refiere este artículo estarán sometidos a los requisitos, contenido, determinaciones y procedimiento de aprobación establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 3.15. Situaciones y condiciones de las actuaciones.

a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.

b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.

c) Las actuaciones posibles y prohibidas en cada Zona de esta clase de suelo serán las especificadas por estas Normas.

Artículo 3.18. Condiciones Generales para la implantación de usos en suelo no urbanizable.

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización salvo cuando tenga carácter singular o extraordinario.
- c) Tendrán carácter singular las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.
- d) Tendrán carácter extraordinario las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.
- e) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singulares propios de esta clase de suelo.

ACTUACIONES POSIBLES EN EL AMBITO DE CULTIVOS BAJO ABRIGO.

Artículo 3.27. Actuaciones posibles.

- a) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, invernaderos, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y las relativas a infraestructuras básicas del territorio.
- b) En este tipo de suelo existen dos enclaves, delimitados en la documentación gráfica del Plan, con actual uso docente (Colegios); sobre estos ámbitos se permiten operaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones y edificaciones existentes.
- c) En el enclave grafado en los planos como "Alojamiento turístico", se permite el uso hotelero de baja intensidad, con una edificabilidad máxima de 1.500 m² construidos y la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente.
- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable se someterán a los siguientes límites:

1. Dimensiones y caracteres de las parcelas: La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones anexas al destino agrícola no podrá ser inferior a la extensión de 15.000 m². Las edificaciones anexas no podrán superar los 150 m² construidos por cada mínimo de 15.000 m² de terreno.

Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar la superficie máxima edificable de 300 m², quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU. Todo lo anterior no es de aplicación a las zonas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras. A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad.

2. Caracteres de la edificación: La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de siete mts. o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbicos-prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azulete o Verde claro.

3. Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

4. Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.

5. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verjas, malla metálica entrelazada ó con preferencia de elementos naturales arbóreos.

e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

f) En esta Zona se permite la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título así como la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales, anteriormente reglados.

g) Además es posible la ubicación de las siguientes usos de instalaciones o construcciones:

Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales. dentro de las limitaciones ya fijadas. En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

La licencia municipal, con informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado. Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.

h) En los proyectos de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

"Art. 91 .N Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.

Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.

Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

- a) Sobre el vial rural de 30 nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- b) En el viario rural de 20 y 10 nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que 'exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

- a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.
- b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la es correntía natural de las aguas.

1. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.
2. las esquinas de invenaderos en cruces de caminos públicos se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica; y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invenaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invenadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.
2. Se prohíbe la implantación de nuevos invenaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el arto 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invenadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.
2. La cubierta del invenadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.
3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizado".

Artículo 3.28. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado, invenadero o "bajo abrigo".

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior.

La zona que nos ocupa se sitúa en suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial, Suelo Agrícola. Es permitido en esta zona la construcción de instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas, las de utilidad pública e interés o necesidad social en lo relativo a infraestructuras básicas del territorio, en todo lo anterior, se enmarca la Estación de Servicio Proyectada, en concreto, la Estación de Servicio, se puede considerar entre las instalaciones recogidas en el artículo 3.27: "Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas".

Para la ubicación de la Estación de Servicio dentro de la parcela, se han tenido en cuenta los sistemas viarios previstos en el nuevo PGOU, a efectos de retranqueos y distancias con respecto a los mismos. Igualmente, se ha tenido en cuenta la Variante de Roquetas de Mar, proyecto promovido por la

Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública GIASA, el cual se encuentra en fase de aprobación definitiva del Proyecto (Expropiaciones) y por lo tanto pendiente de ser licitada la Obra; por ello, se han observado las distancias legales respecto de la referida Variante de Roquetas de Mar en cuanto a lo que dicta la Ley de Carreteras de Andalucía (Ley 8/2001 de 12 de julio).

Es por lo anterior que se considera que la Estación de Servicio proyectada se ajusta a la Normativa Urbanística pendiente de aprobar definitivamente.

3.2.3. Características socioeconómicas de la actividad

Este proyecto contribuye en gran medida a generar riqueza en el municipio.

El aumento a nivel global del parque automovilístico, así como el crecimiento poblacional del municipio de Roquetas de Mar han llevado acarreado en estos últimos años un aumento significativo del tráfico en el Camino de El Puerto ó de Los Mercados, que comunica los núcleos de población de Cortijos de Marín con las Urbanizaciones costeras de Roquetas y Playa Serena, además de la zona en expansión del entorno del Campo de Fútbol Antonio Peroles, en el punto en que finalizará la futura Variante de Roquetas de Mar, que, promovida por la Junta de Andalucía, está pendiente de aprobación técnica para salir a licitación las obras.

En este sentido es importante señalar la ventaja que para los distintos agentes económicos de la comarca representa el contar con unas instalaciones de suministro de carburante, ya que esta vía de gran intensidad de tráfico no cuenta en la actualidad con ninguna infraestructura de este tipo.

Además, si se tiene en cuenta que la referida Autovía a construir entre El Parador y la Urbanización de Roquetas de Mar, que tiene su punto final en este camino de El Puerto ó de Los Mercados, se entiende que éste último va a configurarse como una de las vías principales de entrada y salida hacia

Roquetas de Mar.

También hay que tener en cuenta que, una vez puesta en marcha la instalación contemplada se generarán entre 5 y 10 puestos de trabajo directos y un número equivalente de puestos indirectos.

A ello hay que añadir que durante la fase de obras se emplearán materiales, maquinaria y mano de obra de Roquetas de Mar y de las poblaciones cercanas.

Como conclusión, se puede entender que la actividad a instalar acarrea ventajas socioeconómicas, puesto que es un servicio hoy en día imprescindible, que se pone a disposición de una vía de gran tráfico y que en un futuro cercano se va a convertir en uno de los principales accesos a Roquetas de Mar, y que contribuye con el crecimiento económico del Municipio. Además, la ejecución de la Estación de Servicio, favorecerá el suministro de combustible de los vehículos de transporte de carácter agrícola y comercial, por lo que se reducirá el número de estos que deben atravesar el casco urbano de Roquetas para suministrarse en las estaciones existentes, con lo que, se repercute favorablemente en la ordenación y seguridad vial del casco urbano.

3.2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia

La Estación de Servicio, se destinará a las siguientes actividades:

- Venta al público de carburantes y combustibles petrolíferos: gasolinas y gasóleos. A través de tres aparatos surtidores con 24 mangueras en total
- Venta de lubricantes, repuestos de automóvil, comestibles, bebidas, snacks...
- Lavado y secado de automóviles.
- Boxes de autolavado y auto aspirado de vehículos.

- Un puesto de aguas y aire a presión.
- Una cafetería.

La Estación de Servicio, consta de una edificación rectangular destinada a tienda y cafetería, junto a la cual se dispone una marquesina y el conjunto de equipos electromecánicos (surtidores, tanques,...), pavimentaciones, áreas de lavado a presión, de aspiración, urbanización, accesos al camino adyacente, etc.

El emplazamiento elegido, no reduce las condiciones de visibilidad y seguridad del camino adyacente, la distancia de visibilidad es suficiente para las características del referido camino.

Consiste el proyecto, en la definición de un área destinada al suministro de carburante, para vehículos pesados y ligeros consistente en una superficie cubierta por marquesinas de unos 569,75 m², donde van situadas las isletas, una zona destinada a edificación de unos 281 m², y el resto para circulación y tráfico y descarga de carburantes por un lado y, para la instalación de servicios de aire, agua y lavado de turismos por otro.

Las instalaciones se plantean en la margen izquierda del Camino del Puerto en dirección Cortijos de Marín, y en la Margen frontal-derecha de la glorieta final de la futura Variante de Roquetas de Mar, la edificación, queda de la referida variante a una distancia mínima de 50.00 m medida desde la arista exterior del camino que comunicará la glorieta con Cortijos de Marín a la vertical de la marquesina, con lo que en el presente proyecto se da cumplimiento a lo prescrito en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos, las vías de servicio y los demás elementos integrantes de las instalaciones, que deberán situarse por detrás de la línea límite de edificación, si bien, esta Orden, al igual que la Ley de Carreteras de Andalucía no son de aplicación, al no existir en la actualidad traza alguna (el proyecto de construcción, se encuentra aun pendiente de aprobación definitiva y de licitación).

El acceso proyectado es el siguiente:

Entrada a la E. de S desde el Camino de El Puerto, se realizará en tanto

no se ejecute la Variante de Roquetas, a través del camino rural que comunica con el referido camino del Puerto. Una vez ejecutada la Variante, se accederá a la E.S. a través de la vía de servicio a ejecutar que entronca con la glorieta final de la variante. Esta entrada tendrá la consideración de entrada principal, y se diseña de forma directa, mediante salida y entrada independiente, siendo sus anchuras de 10 y 12 mts respectivamente.

Dentro de la E. de S, la disposición de isletas y edificaciones definen unos carriles de circulación espaciosos y cómodos, conectados con los accesos a las instalaciones en las adecuadas condiciones de funcionalidad y seguridad.

Se ha adoptado la disposición de suministro de combustibles frente al edificio de la E. de S, planteándolo en línea con la entrada principal, de forma que la maniobrabilidad de los vehículos de suministro quede garantizada y alejada del tránsito habitual de la E.S..

Igualmente, frente al edificio se ubican las zonas de aparatos de aire, agua y lavado con una relación muy cómoda tanto con la zona de suministro como con los accesos a la E. de S sin pasar por dicha zona.

Los tanques y fosos correspondientes se sitúan próximos al área de suministro, para evitar pérdidas de carga por distancia, y las bocas de descarga se desplazan, agrupándolas frente a la E. de S. y en el límite este de la parcela, para independizar lo más posible el uso de la E. de S., del de descarga de combustibles.

Como complemento de la instalación proyectada, se prevé la pavimentación de zonas adicionales para estacionamiento de vehículos. Estas zonas se plantean en los bordes externos de las zonas pavimentadas.

DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DE LA E. DE S. PROYECTADA

La edificación, de planta rectangular de dimensiones aproximadas de: 22,5 x 12,5 mts y una superficie total de 281 metros cuadrados construidos, se proyecta dividido interiormente dando lugar a las siguientes dependencias y superficies en m²:

Tienda	68,96
Despacho	13,26
Almacen-1	13,92
Almacen-2	8,91
Vestuario	13,60
Aseos (Tienda)	12,98
Aseos (Cafeteria)	12,98
Zonas de paso	6,97
Cafetería	94,42
Cocina	5,66

Todos los recintos, tienen iluminación y ventilación suficientes.

Las cimentaciones se calcularán y dimensionarán en función de la resistencia del terreno. Se plantean como superficiales con una tensión media sobre el terreno no superior a 1,5 kg./ cm², y a una profundidad mínima de 1,50 m sobre el terreno natural.

La estructura de la marquesina, será metálica de perfiles laminados en caliente, así como el forjado correspondiente a la cubierta.

Por su parte, el edificio se plantea formado por estructura metálica sobre la que apoya el forjado de cubierta, el cual será de placas prefabricadas pretensadas alveolares.

Los cerramientos y tabiquería serán de fábrica de bloque de hormigón de 1 pie, con cámara y tabique en fachada, para enfoscarse con mortero de cemento, y pintar el exterior y guarnecer, enlucir y pintar el interior.

La carpintería exterior será de aluminio lacado y la interior de madera contrachapada acabada en melanina. Los colores y texturas serán a definir por la propiedad junto con la dirección facultativa.

Los pavimentos serán de baldosa de gres, así como las plaquetas de alicatado de aseos, y pintura en paredes.

Las instalaciones y sanitarios serán asimismo los especificados en el presupuesto.

En marquesina se dejarán preparadas cubierta, peto y falso techo para la implantación de la imagen corporativa, mediante el rótulo y los correspondientes anclajes.

Asimismo, las isletas se dimensionan y calculan para la ubicación de un determinado tipo de aparato surtidor y equipamiento, con la consiguiente submarquesina, forro de pilares etc..., según especificaciones del presupuesto.

Igualmente las aceras van preparadas para instalar los equipos de aire y agua, máquinas expendedoras de bebidas o tabacos, etc..., con bordillos de hormigón de 28 x 15 y pavimentación de baldosa de cemento de cuatro pastillas sobre base de hormigón HM - 15.

Los criterios empleados para la organización de flujos y tráfico de vehículos y peatones para el uso de los diversos servicios, están dirigidos a lograr una mínima interferencia, dentro de una gran relación y proximidad que permita aprovechar al máximo las instalaciones de saneamiento, iluminación, etc..., con el menor coste.

De ahí que en su momento el estudio de dichas instalaciones, está encaminado a lograr el mayor aprovechamiento con el menor coste, tanto de instalación como de uso y mantenimiento.

Las acometidas de servicios de abastecimiento se ha previsto mediante la conexión con la red general que discurre por el Camino del Puerto mediante tubería de FC de Ø200mm, realizando la acometida en las proximidades de la intersección con el Camino de Los Depósitos y ejecutando la traída mediante tubería de PEAD de Ø90mm PN-10. No existe red de saneamiento municipal en la zona, por lo que tras consultar con los técnicos municipales, se dispone una fosa séptica y pozo filtrante que deberán mantenerse adecuadamente para, una vez ejecutada un red de saneamiento municipal en la zona, conectar con esa futura red el saneamiento de las instalaciones. Lógicamente se ha previsto un tratamiento previo de retirada de grasas. En cuanto a la electricidad, se ha previsto en media tensión desde una línea aérea existente en las proximidades de la parcela considerada, y la disposición de un transformador aéreo, aunque la acometida se efectuará según dicte la Cía Sevillana-Endesa.

INSTALACIONES MECÁNICAS DE LA E. DE SERVICIO

Las instalaciones mecánicas proyectadas incluyen los tanques de almacenamiento de combustible, conducciones y surtidores.

Tanques.

La capacidad de los tanques previstos para almacenar los diferentes carburantes son:

- 2 Tanques de 30.000 litros para gas-oil.
- 1 Tanque de 30.000 litros para S/P 95
- 1 Tanque de 30.000 litros para S/P 98

Todos los depósitos están contruidos con doble pared de chapa de acero laminada con uniones mediante cordones de soldadura automática con penetración total. Se instalan enterrados.

En los diámetros escogidos, los tanques cuentan con fondos contruidos de una sola pieza. El acero de las chapas para a construcción de las virolas y los fondos del depósito, así como de la virola de la boca de hombre, se ajustará a lo especificado en la norma UNE 36.080, calidad, como mínimo A-310-0; estas chapas, en ningún caso tendrán más de un 0,06% de azufre o fósforo, estando libres de impurezas, segregaciones de colada, escamas y picaduras de laminación.

Las características de los materiales de fabricación, se acreditaran mediante certificación de calidad del fabricante que acompañará al depósito. Si resultase necesario para no sobrepasar el valor de ovalización prescrito en la MI-IP-04 se dispondrán anillos de refuerzo en número suficiente compuestos de perfiles de acero laminado curvados en forma circular.

La capacidad real de los depósitos, no excederá en un 3% a la capacidad nominal de los mismos, sin contar la capacidad de la virola de la boca de hombre.

Los tanques, se someterán a prueba de presión, mediante la aplicación de 0,75 bares durante dos horas.

Equipamiento de los depósitos.-

Los depósitos estarán provistos de las siguientes tubuladuras: Una de llenado, otra de ventilación, dos a cuatro de aspiración, dos o cuatro de retornos, una para toma de nivel; estas tubuladuras serán de acero según la norma UNE 19040 de material ST37.0 según DIN 1629, se fijaran a las chapas de los depósitos mediante soldaduras de ángulo interiores y exteriores con una penetración mínima de 15 mm.

Las bocas de hombre cumplirán la MI-IP-04

Las conexiones de llenado a depósitos de almacenamiento de hidrocarburos se instalaran en el interior de arquetas estancas a fin de contener pequeños derrames, disponiendo de un sistema de recogida para los mismos.

Se construirán 4 fosas (una por tanque), las cuales se ejecutarán con hormigón armado de 30 cm de espesor sobre solera de hormigón armado.

Los tanques apoyarán sobre la losa mediante cunas suministradas por el fabricante, e irán anclados a la misma mediante láminas de acero planas.

Las fosas se llenarán con arena lavada inerte y se protegerán con láminas impermeabilizantes, completando el relleno hasta la capa de base mediante relleno y compactado del terreno.

Las arquetas de boca de hombre y descarga serán prefabricadas con tapa de acero fundido.

En la boca de hombre se instalarán las tuberías de descarga, aspiración, ventilación y aforo.

La tapa de la boca de hombre constará de 7 orificios roscados, 6 de 2" GAS y 1 de 100 mm. Los tanques irán dotados de un sistema de protección catódica formado por ánodo de magnesio unido mediante cable revestido, de 0,75 kv. y terminal prensado D8.

Asimismo irán dotados de un sistema de medición de nivel automático remoto y de control de fugas mediante sondas ubicadas en el interior de los tanques y un puesto de control centralizado en la oficina que permite conocer el nivel de combustible, temperatura y variaciones puntuales anormales (fugas).

Todos los tanques irán conectados a la red general de tierras. Los depósitos, tienen un recubrimiento de un espesor mínimo de 900 micras y deberán resistir el ensayo de 15 kV de tensión de perforación según la UNE 21.316, siendo resistentes además al derrame de hidrocarburos

La puesta a tierra de los depósitos, se obtiene mediante la instalación de una orejeta en chapa de acero de cinco milímetros de espesor mínimo, soldada al cuello de la boca de hombre para la conexión mediante tornillo o soldadura tipo Cadweld de la línea de tierra o protección catódica; la unión se protegerá y aislará mediante pastas epoxídicas y cintas aislantes.

La protección activa se obtiene previendo la instalación de un sistema de protección catódica para garantizar un potencial inferior a -0,95 V.

Conducciones.

Las tuberías de carga, aspiración y ventilación serán de acero galvanizado su soldadura roscables, según DIN 2440.

Los diámetros serán los siguientes:

- Carga : 4" GAS interior al depósito con accesorio para acoplar a boca de carga paso a 2" GAS.

La tubería de carga entrará en el tanque hasta 15 cm del fondo y terminará con corte en "pico de flauta".

Desde la descarga al depósito se plantea tubería de diámetro 2" GAS con arqueta autoderrame en el punto de descarga y acoplamiento de cierre rápido para conexión a manguera.

Esta conducción tendrá una pendiente mínima de 1%.

Las conexiones serán del tipo rápido abierto, asegurando las transferencias de productos petrolíferos líquidos de manera estanca, siendo del tipo enchufe rápido siendo obligatorio el uso de acoplamientos compatibles con la manguera del camión cisterna y la boca de carga de los depósitos; serán de materiales que no puedan producir chispas en el choque con otros materiales.

Aspiración.

La extracción del producto se realizará por aspiración hasta el tanque, con tubo de acero de diámetro 2" con entrada en el tanque dejando una

altura hasta el fondo de 15 cm.

Se situará en su extremo una válvula antirretorno, o de pie, de doble cierre con filtro interior.

Ventilación.

Los tanques dispondrán de tuberías de ventilación de diámetro 40 para el tanque de gas-oil y diámetro 40 para la de combustible de clase B.

La salida de las tuberías de ventilación de los combustibles tendrán una altura sobre el nivel del pavimento de 3,5 m

Las tuberías contarán con elementos de protección en su extremo superior para impedir la entrada de agua o elementos extraños.

En el caso de la ventilación del depósito de combustible clase B contará además con una rejilla apagallamas en su extremo superior.

Todas las tuberías y accesorios alojados en las arquetas serán embridados (no soldados). Tendrán una pendiente del 1 % mínimo.

Todos los depósitos tendrán un dispositivo que permita recoger en el camión cisterna los vapores desplazados durante el llenado de estos.

Las tuberías se dispondrán sobre cama de arena de 5 cms de espesor y a una profundidad mínima de 10 cms, asegurándose de la no existencia de piedras que puedan dañar la conducción. La separación entre tubos será de al menos un diámetro. El espesor de relleno será superior a los 20 cms.

Surtidores.

Los aparatos surtidores a instalar serán electrónicos modelo Cetil EGA – 84, o similar. Disponen de cuatro bombas para los 8 puntos de suministro por surtidor (4+4) con un caudal por manguera de 45 l/min.

Van equipados con motor eléctrico de 0,75 Kw para corriente alterna trifásica.

Son automáticos, de chorro continuo, con sistema de bombeo propio accionado electrónicamente, dotado de medidor de volumen y computador electrónico.

Los aparatos surtidores, serán de tipo "caudal normal" suministrando un caudal de entre 40 y 60 litros por minuto, con accionador especial para vehículos pesados de forma que el caudal se aumentaría hasta los 80 litros por

segundo. En función de los productos, el surtidor será multiproducto, por lo que cada surtidor tendrá 8 mangueras (4 por lado) para suministro de gasoil A-B, gasolina de 95 y de 98, por lo que cada manguera posee medidor.

Los surtidores, se instalarán bajo la marquesina situados en unas isleta cuyo rasante se sitúa al menos 10 cms por encima de la rasante del pavimento; dispondrán de anclajes para su fijación a los cimientos de forma segura, estando protegidos de choques de vehículos.

Se dispondrán las instrucciones de servicio y de manejo con suficiente claridad.

Compresor.

El compresor a instalar, de 12 Kp/cm², de la marca ISTOBAL o similar, equipado con motor de 7,5 CV y depósito de 300 litros de capacidad, poseerá un caudal mínimo de 605 litros por minuto.

Alimentará un aparato de diagnosis neumática que ofrecerá un sistema de inflado de neumáticos electrónico, y al Car Wash ó túnel de lavado.

La instalación se ejecutará de forma aislada fuera del alcance del personal. El acoplamiento de tuberías e instalación eléctrica se llevará a cabo con independencia del resto de la instalación hasta enlazar con las columnas destinadas a suministro de aire.

El suministro de aire, se efectuará mediante un verificador de presión marca FCL o similar. Las tuberías de conducción de aire comprimido serán de acero galvanizado DIN 2440 de 3/4 " de diámetro nominal, la cual irá enterrada a una profundidad mínima de 60 cms. En cada punto de conexión, se coloca una llave de paso o corte y reductor de presión, disponiendo de manómetro para vigilar el estado de la instalación.

Instalación de Car-Wash ó Túnel de Lavado.

El puente de lavado a disponer, será de la marca ISTOBAL o similar, será de estructura móvil sobre raíles. La estructura, en forma de pórtico, se desliza longitudinalmente por los raíles, alojando además, en su interior los circuitos de agua y aire, así como los eléctricos, motores, elementos de transmisión etc.

El agua a utilizar, proviene de la red general.

Las aguas residuales, son evacuadas mediante drenaje adorado (rejillas e imbornales) y a través del sistema de tuberías, se conducen hacia el separador de hidrocarburos y al separador de grasas de la Estación de Servicio.

Del separador de grasas, se vierte a la red municipal, garantizando que las aguas vertidas, cumplen como mínimo los siguientes parámetros:

- Materia en suspensión < 30 mg/l
 - NO existencia de olores pútridos o amoniacales.
 - Ph comprendido entre 6 y 9
- Las materias primas que se emplearan en los ciclos de lavado serán:

- Agua < 50 l/min
- Champú y ceras < 40-50 grs
- Aire 40 l/min

La empresa suministradora del equipo de CAR-WASH, será la encargada de aportar todos aquellos cálculos y detalles necesarios para su correcta justificación y ejecución, tanto de obra civil como de instalaciones, los cuales deberán ser aprobados por la Dirección Facultativa.

Instalación de Aspiradoras.

Se instalarán aspiradores KARCHER o similar con dos motores monofásicos de 1,2 Kw de potencia 220/380V y 2x8.000 litros de caudal. Irán provistos de monedero, y equipados con 5 metros de manguera de aspiración segura contra enrollamiento y boquilla de aspiración de automóviles de aplicación universal.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

** Toda la instalación eléctrica será objeto de un Proyecto específico, redactado por Técnico competente en la materia. A continuación se expone una previsión realizada para el presente Proyecto.*

La instalación eléctrica que se proyecta, consta de los siguientes puntos de consumo:

- Imagen luminosa de la estación de servicio.

- Alumbrado de la zona de reportaje y de la imagen corporativa en marquesina.
- Alumbrado, fuerza y equitación del interior del edificio.
- Aparatos surtidores
- Aspiradoras
- Compresor
- Puente de lavado y boxes de lavado

Para el cálculo de las instalaciones eléctricas, se seguirá en todo momento el R.D. 842/02 Mº Industria 02/08/02 BOE (18/09/02. Reglamento electrotécnico para Baja Tensión

Aparatos surtidores. Clasificación de zonas y Conductores.-

Realizaremos la clasificación de zonas según el apartado 5.1 de la ITC. La instalación eléctrica proyectada se clasifica como Emplazamiento de Clase I (Lugares en los que se trasvasa líquidos volátiles inflamables de un recipiente a otro).

En estos emplazamientos, se prevén unos tipos de zonas basados en la frecuencia y duración de una atmósfera explosiva, para lo cual determinaremos: Sustancia inflamable, Ventilación y Grado de la fuente de escape.

Consideraremos para todos los efectos como sustancia susceptible de producir una atmósfera explosiva el gasóleo, clasificado como combustible de la clase C. Siguiendo las indicaciones de la norma UNE 20.332-86, enumeramos las zonas y sus extensiones:

- **Fuentes de Escape:**

- a) Aparato surtidor**

- i. Fuente de escape: Bomba de aspiración, uniones, válvulas, bridas de la instalación.
 - ii. Grado de la Fuente de escape: Grado secundario
 - iii. El escape se prevé que ocurra infrecuentemente y no en funcionamiento normal del equipo.
 - iv. Ventilación: Natural

Aparato surtidor: Definimos una Zona 1 delimitada por la altura de la cabina; definimos una Zona 0 como un espacio interior

sobre el suelo de la cabina de 0,25 cms de altura como medida para aumentar la seguridad.

b) Bocas de Llenado y Tapas de depósitos

- i. Fuente de escape: Abertura de tapas y bocas.
- ii. Grado de la Fuente de escape: Grado primario
- iii. El escape se prevé que ocurra de forma periódica durante el funcionamiento normal de la instalación.
- iv. Ventilación: Natural

Bocas de llenado y tapas de los depósitos: Definimos una Zona 0 como el espacio interior sobre el suelo de las arquetas de boca de hombre. Definimos Zona 1 como el espacio que ocupa una esfera de radio 1 m centrada en los cuadrantes de dichas arquetas. Como Zona 2 definimos el volumen de las esferas centradas en los mismos puntos y de radio 2 m..

c) Venteo de depósitos

- i. Fuente de escape: Escape libre de gases debido al llenado de depósitos o por los gradientes de temperatura.
- ii. Grado de la Fuente de escape: Grado primario
- iii. El escape se prevé que ocurra de forma periódica durante el funcionamiento normal de la instalación.
- iv. Ventilación: Natural. El movimiento de aire y su renovación por aire fresco se origina por el viento y el gradiente de temperatura.

Venteo de depósitos: Definimos una Zona 1 como el espacio que ocupa una esfera de radio 1 m centrada en la salida del venteo. Como Zona 2 definimos el volumen de las esferas centradas en los mismos puntos y de radio 2 m..

Los circuitos de los aparatos surtidores y los computadores serán independientes. Para mayor seguridad, los conductores que acometen a los aparatos surtidores serán del tipo RMV armados con hilos de acero, o bien irán

aislados bajo tubo metálico. El resto de los conductores subterráneos serán RV 1 KV con una sección según el esquema unificar y anexo de cálculo, alojados en conducciones de capacidad adecuada.

La entrada de los cables a los aparatos surtidores y cajas de derivación, se efectuará por medio de prensaestopas adecuados; las cajas de derivación, serán antideflagrantes.

Alumbrado Público.-

Se realizará mediante luminarias conformadas por báculos de 9 mts de altura modelo DRA-326 de ROSS SABADELL o similar según modelo municipal de Roquetas de Mar, con lámpara de halogenuro metálico de 150-250 W, el brazo de las luminarias es de 2 mts.. El alumbrado de la marquesina, se ejecuta mediante seis proyectores de 400 W, y el alumbrado del friso o peto de la marquesina se ejecuta mediante tubos fluorescentes pareados de 36 W alojados en cámaras estancas.

La canalización para alumbrado exterior, será de PVC de diámetro 90 mm, serán subterráneas, a una profundidad mínima de 60 cms bajo la cota de rasante. La sección de la red de alumbrado será de 6mm² en cobre, habiéndose calculado la carga de alumbrado público 1,8 veces mayor a la prevista.

Las arquetas se rellenan de arena con objeto de evitar que se llenen de gases y que estos pasen a través de los tubos.

Instalación de red de tierra.-

La red general de tierra, consistente en un anillo recorriendo toda la estación de servicio, será de cable de aluminio desnudo (este material, lo utilizamos para evitar el par galvánico que produce el cobre con el acero) será de 50 mm² con arqueta y puente de control, de modo que todos los elementos metálicos de edificio, isletas, marquesinas, bocas de registro, llenado, respiradores, surtidores, tanques, ... queden unidos, y disponiendo un número de picas tal que la resistencia de tierra de protección sea inferior o igual a 5 ohmios. Las picas serán de acero recubierto de cobre de 14 mm de diámetro y 2 m de longitud.

La puesta a tierra, asegurará la protección para descarga de camiones cisterna, para descargar la electricidad estática consistente en un conductor de cobre extraflexible de 16 mm² de sección el cual, estará conectado por un extremo a la red general de tierra y por otro lado a una pinza antideflagrante.

La puesta a tierra comprende toda la ligazón metálica directa, sin fusible ni protección alguna, de sección suficiente.

De forma general, el cálculo de la instalación de red de tierra, según la NTE-IEP, se expone a continuación:

Tenemos un terreno que se considera una arena arcillosa cuya resistividad se estima en $1,1 \times 10^3$ ohmios x m; como tenemos que proporcionar una protección de 5 ohmos, tenemos que según la igualdad, que la longitud de cable es:

$$R = \frac{\rho}{L} \Rightarrow L = \frac{1100}{5} = 220m$$

Como en los planos reflejados tenemos una longitud de 200 mts, la resistividad que proporciona el terreno para esta longitud de malla teniendo en cuenta los 5 ohmios máximos que nos permite el Reglamento es de 1000 ohmios x m por lo que procederemos a calcular el número de picas necesarias hasta llegar a la resistividad total del terreno:

$$R = \frac{\rho}{L_{Pica}} \Rightarrow L_{Pica} = \frac{100}{5} = 20m \Rightarrow N^{\circ} \text{ picas} = \frac{20}{2} = 10 \text{ picas}$$

Acometida y resto de instalación.-

Acometida

El enganche se plantea desde la línea eléctrica existente, que discurre paralela al Camino de El Puerto. La electricidad demandada es trifásica de 380 V.

La instalación será enterrada hasta el centro de transformación a disponer dentro de la parcela de la estación de suministro de carburantes. La instalación, se divide en dos partes diferenciadas: iluminación y de fuerza motriz.

Cuadro general

Se ubica Cuadro General de Protección en cuarto mecánico. Desde el se controla alimentación y alumbrado del edificio, cuartos de instalaciones y alumbrado exterior. Los circuitos de alumbrados estarán alimentados por una tensión de 220 V y los circuitos de fuerza motriz se alimentaran por una tensión de 380 V.

Iluminación interior.

Se plantea fluorescencia básicamente en locales de tienda, cafetería e instalaciones.

Se plantea incandescencia en aseos y zonas de paso.

Instalación Aire Acondicionado.

Comprende equipo climatizador, bomba de calor condensado por aire, frío-calor con batería de calor de apoyo. Esto se situará en cubierta, sobre bancada aisladora de impulsión y difusores.

La distribución de impulsión y retorno se hará mediante conducto de fibra de vidrio y aluminio bajo el falso techo, con rejillas lineales de impulsión y difusores.

Instalación de telefonía.

Se prevé una caja de registros según normas de la Compañía y una toma exterior para conexión de teléfono.

Instalación de Seguridad y Contraincendios.

Se han previsto las zonas acristaladas con vidrio – luna doble con lámina intermedia ante la eventualidad a la que se ve sometido un edificio como este.

Se instala también, alumbrado de emergencia y señalización independiente.

La instalación de contraincendios, en este caso, tanto en edificio como en el exterior, se compone según normativa del equipamiento de extintores móviles en número y composición fijados por la normativa del equipamiento

de extintores móviles en número y composición fijados por la normativa. Siendo de los tipos CO₂ y POLVO SECO. Al contar ambas márgenes con cuatro posiciones de suministro, se completa este equipo con extintor p – 100 de polvo seco sobre carro de ruedas en área de suministro.

Sistema de Protección para descarga de camiones cisterna.

Las instalaciones llevarán un sistema de puesta a tierra de las cisternas de los camiones para descargar la electricidad estática. El sistema estará compuesto por un cable de puesta a tierra, el otro extremo provisto de una pinza se conectará a un Terminal situado en el vehículo en íntimo contacto con la cisterna. El cable de puesta a tierra será extra flexible con aislamiento, de sección mínima de 16 mm².

La conexión eléctrica de la puesta a tierra se realizará a través de un interruptor manual con grado de protección adecuado a la clasificación de la zona. El cierre del interruptor, se realizará siempre después de la conexión de la pinza del camión cisterna.

SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO.

Saneamiento

Para la recogida del agua de escorrentía de la superficie pavimentada de la estación de servicio, se proyecta una red de sumideros, canaletas con rejilla y pozos de registro, interconectados con tubería de PVC teja SN 4 Ø 315 con pendiente mínima del 1%. Esta red de pluviales, recogerá también, las aguas de baldeo de la E.S. así como de las posibles aguas contaminadas de hidrocarburos, que serán conducidas a un sistema de tratamiento propio e independiente a base de un tanque de tres cuerpos en el que en una primera fase se decantan los sólidos, posteriormente se separan los hidrocarburos los cuales se recogen en el tercer cuerpo de acuerdo con la normativa actual.

Estas aguas desaguan en la cámara de grasas planteada en la zona sur de la parcela, y de ahí al pozo filtrante.

Las aguas fecales procedentes del edificio conectan con el tubo de PVC teja SN 4 Ø 250-315 con pendiente mínima del 0,6% después de

la cámara de grasas para no interferir en su funcionamiento. Las aguas fecales se dirigen a la fosa séptica a ejecutar (solución provisional en tanto no se desarrollen las infraestructuras de saneamiento en la zona a las que se conectará en un futuro la E.S.)

El drenaje superficial las zonas anexas no se ve afectado por las obras planteadas.

Abastecimiento

Para el abastecimiento de agua potable se plantea tubería de polietileno de alta densidad, PN – 10 y Ø 90 en la acometida a la red general de distribución situada en el camino de El Puerto (Tubo FC Ø200mm) y Ø 20, 40 y 32 mm en los ramales a edificio, boxes de lavado y servicios auxiliares de la estación (depósito de agua, incendios, etc.) respectivamente.

FIRMES Y PAVIMENTOS

En la zona de acceso a la estación de servicio y donde se pueda asegurar el no vertido de combustible, se procederá a ejecutar la sección estructural siguiente, correspondiente a un tráfico pesado T3 y sobre una explanada E-1 de acuerdo con la Instrucción 6.1 IC de firmes:

Rodadura: 6 cms de MBC tipo S-12

Intermedia: 10 cms de MBC tipo S-20

Base: 30 cms de zahorra Artificial Z-1

Subbase: 30 cms de suelo seleccionado S-4

Con sus correspondientes capas de imprimación y adherencia mediante emulsiones ECI y ECR-1 con dotaciones de 1 y 0,8 kg/m² respectivamente.

En las zonas de posible vertido de combustible áreas de surtidores bajo marquesina, áreas de tanques, áreas de lavado y áreas de mantenimiento se proyecta un firme en hormigón en masa vibrado HP-45 impermeable, resistente e inalterable a los hidrocarburos. Las juntas entre pavimentos, se sellaran con resinas inalterables.

Este pavimento de hormigón poseerá un mallazo Ø8mm 20x20 cms y pasadores entre juntas de diámetro 12 mm cada metro de 60 cms de longitud. Se ubicará en las zonas definidas en planos.

SEÑALIZACIÓN

Se ejecutará la señalización de acuerdo con las instrucciones 8.1 y 8.2 de señalización horizontal y vertical establecidas por la Dirección General de carreteras.

3.2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución

Se pretende iniciar la obra en el momento en que se disponga de las autorizaciones urbanísticas y medioambientales.

Se ha previsto realizar la instalación en una sola fase, cuyo plazo de ejecución estimado es de seis (6) meses.

3.3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

3.3.1. Utilidad pública o interés social de su objeto

La calidad de vida de los habitantes de una comarca pasa, entre otros muchos aspectos, por la existencia de infraestructuras viarias.

El proyecto que nos ocupa ha de ser necesariamente considerado como de interés social, ya que tiene una gran repercusión positiva en la mejora de los servicios asociados a la infraestructura viaria que supone el actual camino de El Puerto ó de Los Mercados, en el punto en que finaliza la Variante de Roquetas de Mar (Glorieta final distribuidora). Ello se debe a que la actividad objeto de la Estación de Servicio es la de suministro de carburante tanto a vehículos ligeros como a pesados en una vía con gran intensidad de tráfico y carente en la actualidad de este servicio.

Sin duda alguna, la puesta en funcionamiento de las instalaciones va a

suponer una mejora notable en la infraestructura viaria de toda el área de influencia de la Estación de Servicio.

También es importante hacer hincapié en la creación de puestos de trabajo que supone este proyecto, de 5 a 10 puestos de trabajo directos, y otros tantos de manera indirecta. En cualquier caso, cabe señalar que se atenderán preferentemente la elección de trabajadores del municipio de Roquetas de Mar y adyacentes.

3.3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad

El plazo de duración de la cualificación urbanística debe ser como mínimo, igual al periodo de amortización de la inversión necesaria para la realización de las instalaciones. En el caso que nos ocupa se prevé un plazo de amortización de la Planta de 10 años, con lo que se considera conveniente establecer un **plazo de duración de la cualificación urbanística de 25 años**.

A continuación se expone el **estudio de viabilidad económico-financiera** de la Planta de Pavimentación Asfáltica:

Debemos considerar para esta instalación un plazo de amortización de 10 años, o sea, un 10% anual del valor de la inversión global.

La inversión total se compone de los siguientes capítulos:

- Obra Civil e instalaciones: 371.171,06 €

TOTAL INVERSION: 371.171,06 €

Por lo tanto el valor de la amortización anual de la inversión es de 37.171,01 €

En cuanto a los **gastos anuales** a tener en cuenta para la consecución de la actividad, caben esperar los siguientes:

- Suministro Carburante : 1.231.900 €

- Suministro Cafetería y tienda: 36.000 €
- Suministros Varios (Lavado vehículos, etc.): 18.000 €
- Personal: 170.000 €
- Energía Eléctrica: 24.000 €

TOTAL: 1.479.900 €

En cuanto a los **ingresos anuales** a tener en cuenta, caben esperar los siguientes:

- Carburante : 1.642.500 €
- Cafetería y tienda: 45.000 €
- Lavado vehículos, etc.: 40.000 €

TOTAL: 1.727.500 €

Por lo tanto los **beneficios brutos** serán el resultado de:

Ingresos- Gastos = Beneficio bruto

1.727.500 € - 1.479.900 € = 247.600 €

Asimismo, teniendo en cuenta la amortización de las obras e instalaciones a realizar los beneficios anuales serán:

Ingresos – Gastos – Amortización = 1.727.500 € - 1.479.900 € - 37.171 € = 210.429 €

Con todo lo anteriormente expuesto queda justificado que la inversión a realizar en el periodo previsto de utilización es inferior a los beneficios previstos en dicho periodo.

3.3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

Resulta relativamente complicado encontrar una ubicación idónea para la instalación de una Estación de Servicio

La elección del lugar idóneo para situar unas instalaciones de este tipo pasa, en primer lugar, por una serie de condicionantes de tipo urbanístico. Se ha de tener en cuenta que las instalaciones en cuestión son compatibles con muy poco tipo de suelo. No suelen ubicarse Estaciones de Servicio dentro de núcleos urbanos, debido principalmente a dos motivos:

- Posibles afecciones en actividades cercanas.
- La superficie requerida para la actividad es grande.

Existen otra serie de condicionantes a la hora de la elección de terrenos para ubicar las instalaciones objeto del presente proyecto:

- Se ha elegido una zona donde los impactos generados sean mínimos.
- Ubicación junto a una vía de tráfico importante, a la que pueda dar servicio.

A continuación se describen las incidencias ambientales de la planta, así como las medidas correctoras a adoptar para minimizar dichas incidencias:

Los materiales utilizados en el proceso productivo de lavado de vehículos son; el agua, las ceras y los detergentes. También podrán aparecer en las aguas residuales del lavado, restos de hidrocarburos por estar esta agua en contacto directo con los automóviles. Esta agua, serán recogidas y depuradas en el separador de grasas.

Durante la manipulación de productos petrolíferos, se producen vapores de hidrocarburos en el interior del depósito. Al descargar el camión cisterna, el combustible empuja los vapores hacia la atmósfera a través de los tubos de ventilación. A pesar de que estos vapores no se consideran como contaminantes, vamos a instalar un sistema de recuperación de vapores de modo que a la vez que se descarga el combustible, estos pasan a la cisterna del camión evitando que estos salgan a la atmósfera. Además de la recuperación de vapores de descarga del combustible (primera fase), dejaremos prevista la instalación de tuberías para realizar la recuperación en

el momento de repostar los vehículos (segunda fase).

Se dispondrán las siguientes medidas correctoras para los posibles riesgos ambientales existentes en la instalación:

- En cuanto a las aguas residuales y olores, esta actividad produce vertidos de aguas con contenidos de hidrocarburos, por lo que se proyecta la conducción de esta agua hidrocarburada hasta la arqueta separadora de grasas existente en la estación de servicio.

- En cuanto a los ruidos y vibraciones, todas las máquinas productoras de ruidos están adecuadamente instaladas de forma que se cumpla el Reglamento general de calidad del Aire.

DOCUMENTACION

a) Objeto de la Actividad: La actividad sometida al trámite de Calificación Ambiental es la relacionada con la construcción y explotación de una Estación de Servicio destinada a la venta de gasolinas y combustibles, recogido en el punto 33 del Anexo III de la Ley 7/94 de Protección ambiental.

b) Emplazamiento: Roquetas de Mar. Paraje Algarrobo. Camino de El Puerto ó de Los Mercados.

c) Maquinaria, equipos y procesos productivos: Las obras, se centran en la ejecución de un edificio de planta baja y en las instalaciones electromecánicas necesarias para construir la Estación de Servicio proyectada. La maquinaria empleada en la construcción es la normal de cualquier obra: excavadoras, camiones, grúas, hormigoneras, pavimentadoras,...

Los equipos son los propios de cualquier estación de servicio: tres surtidores con 24 mangueras en total, un compresor, cuatro tanques de almacenamiento,...

El proceso productivo, es la venta a por menor de combustibles, repuestos de automóvil, bebidas, snacks, cafetería, ...

d) Materiales empleados, almacenados y producidos.- Los materiales empleados en la obra provendrán de casas comerciales

de reconocido prestigio. Los materiales utilizados, poseerán certificado de calidad AENOR o similar.

El material empleado en las pavimentaciones será impermeable, resistente e inalterable, estando las juntas selladas con materiales adecuados.

Los materiales almacenados son los carburantes y combustibles petrolíferos y aceites destinados a la venta al público. Estos materiales son hidrocarburos clase B (Gasolinas) y de clase C (gasóleos), los cuales, al ser derivados del petróleo, son contaminantes.

e) Riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas.-

Para realizar una correcta previsión, es preciso analizar los factores que definen el proyecto, correlacionándolos con los que definen una situación preoperacional, así, se obtienen los resultados de la integración de la obra en el medio en el que se inscribe, el cual, es un medio rural ocupado por extensiones de invernadero, por lo que tanto el paisaje como la posible flora y fauna son casi inexistentes desde el punto de vista de riqueza natural, al ser el entorno un entorno degradado por la acción agrícola humana.

Las acciones, son casi mínimas, ya que las obras se sitúan a cota, desde el punto de vista de la construcción, sólo la apertura de zanjas para alojar conducciones y la ejecución de vaciados para la cimentación de edificio y marquesina y foso de alojamiento de tanques pueden tener alguna relevancia.

Los ruidos y vibraciones generados en la fase de construcción, no se consideran una afección de importancia por lo reducido de su extensión temporal y por la lejanía e zonas sensibles (zonas habitadas, zonas industriales,...) En la fase de explotación, se generan ruidos y vibraciones en el compresor y en el puente de lavado, si bien, estos se minimizan al disponer equipos de bajo nivel sonoro, además, de proceder a las instalaciones adecuadas (alojamiento de compresor en arqueta subterránea,...) por lo que esta afección será mínima y despreciable.

La emisión de polvo en obra queda limitada por la reducida

42

extensión temporal y la lejanía de zonas sensibles, si bien para minimizar estas afecciones, se procederá al riego de las obras, cubrición de materiales transportados,...

Los vertidos líquidos son, como ya hemos comentado al principio del anejo, la única fuente de contaminación a considerar.

Se generaran aguas fecales que se evacuaran a la red municipal para su depuración. Las aguas de procesos de lavado y de pluviales contendrán hidrocarburos que son precisos tratar para evitar que lleguen a la red municipal.

f) Medidas correctoras.- Las redes de drenaje, se han proyectado para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas fecales, de lluvias y de lavados y vertidos accidentales de hidrocarburos (HC).

La entrada de líquidos a la red de drenaje, se efectuará a través de rejillas e imbornales distribuidos a lo largo de toda la estación de servicio. Las redes de drenaje, es de carácter separativa dentro de la estación de servicio, antes de conectar con la red de saneamiento municipal, serán depuradas mediante un separador de HC de tres cuerpos, cuyo funcionamiento será testado previamente a su entrada en funcionamiento, considerándose la disposición de sistemas compactos prefabricados con sello de calidad debidamente testados.

Los separadores de HC, se limpiarán periódicamente y los residuos recogidos en ellos, serán retirados por un gestor autorizado.

Se proponen las siguientes medidas correctoras:

- Impedir vertidos de grasas y aceites durante la ejecución de las obras en los procesos de mantenimiento de la maquinaria.
- Proteger con lonas la carga de los camiones de transporte de áridos.
- No se permitirán almacenamientos de combustibles durante las obras salvo en los depósitos de las herramientas y maquinarias.
- Las conexiones de llenado a depósitos de almacenamiento de HC se instalarán en el interior de arquetas estancas a fin de contener los

pequeños derrames que se puedan producir; dispondrán de un sistema de recogida de los mismos.

- Los depósitos de almacenamiento de HC estarán provistos de sistemas que permitan recoger en el camión cisterna los vapores desplazados durante el llenado de estos.

- Los terrenos de ubicación de los depósitos, han sido inspeccionados por personal especializado con objeto de determinar la naturaleza de los mismos de acuerdo con lo establecido en el aptdo. 3.1.9.3. del D 2201/1995 de 28 de Diciembre. Los terrenos son idóneos para la ubicación de los depósitos, siendo no agresivos.

g) Medidas de seguimiento y control.- Las medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles estarán encaminadas a:

- Realizar una inspección periódica de frecuencia semanal del correcto funcionamiento de la red de drenaje para comprobar que las aguas contaminadas por HC se depuran correctamente.

- Para el mantenimiento y control de equipos de la Estación de Servicio, se cumplirá lo estipulado en el Cap. V del Decreto 220/1995 de 28 de Diciembre por el que se aprueba el ITC IP- 04

En dicho capítulo, se obliga a que las Estaciones de Servicio tengan un libro de inspecciones periódicas a modo de registro en el que se registraran las firmas e identificación de entidades que realizan las inspecciones y pruebas periódicas.

RESÚMEN

En una primera valoración, se observa que no existen aspectos ambientales críticos derivados del proyecto ya que, prácticamente, los efectos de todas las acciones del mismo sobre los factores ambientales descritos serán reversibles y/o recuperables a corto y medio plazo con la ejecución de las medidas correctoras que se proyectan así como las de seguimiento y control de la instalación.

3.3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento

El cumplimiento de la normativa urbanística ha sido justificado anteriormente, en el apartado 3.2.2. "Caracterización física y jurídica de los terrenos".

3.3.5. No inducción de la formación de nuevos asentamientos

Evidentemente, este tipo de actividad no induce a la formación de nuevos asentamientos, por cuanto en el proyecto no está prevista ningún tipo de edificación con fines de tipo residencial o de ocio. Dada la ubicación prevista y su distancia al núcleo urbano más cercano, la instalación no generará ningún tipo de tensión urbanística.

Además, tanto según el PGOU de 1997, como según la aprobación inicial del PGOU 2006, con la instalación de Estación de Servicio no se cumple ninguna de las condiciones que puedan inducir a la formación de nuevos núcleos poblacionales.

A continuación se transcribe lo citado en dichos PGOU:

PGOU 1997

SECCION 1. PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

281. Prohibición de formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, se prohíbe la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo.

282. Concepto de Núcleo de Población.

a) Se entiende como Núcleo de Población aquel que está constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas. De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas (N. 134).

b) Según el párrafo anterior, el concepto Núcleo de Población integra tres elementos definidores:

- Concentración de población.
- Concentración de materialización de actividades.
- Dotación de servicios y/o infraestructuras.

c) Cuando no se den estos requisitos, las agrupaciones de edificación tendrán la consideración de rurales diseminados, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y

su vinculación a familias rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el Sector primario. En el Término Municipal de Roquetas de Mar se admiten como Núcleos Rurales (que no forman Núcleos de Población) a las agrupaciones localizadas diseminadamente de un máximo de diez viviendas o edificaciones diferenciadas.

En relación a la vivienda agrícola y edificación complementaria., según el art. 16 del T.R. de la Ley del Suelo, se transcribe que: "No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población."

La edificación permitida será: viviendas familiares, naves de almacenamiento, establos y cuadras e invernaderos.

d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable (y en sus distintas Zonas) que deben imposibilitar que las agrupaciones rurales lleguen a formar nuevos Núcleos de Población, se someterán a los siguientes límites:

1. Dimensiones y caracteres de las parcelas: la parcela mínima sobre la que podrá autorizarse una vivienda de 150 m² construidos como máximo será de una extensión de 10.000 m². Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar esta superficie mínima, quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU.

2. Se podrá completar esta edificación con la construcción de otros usos sobre la misma parcela mínima hasta completar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad, en cualquier caso, la superficie edificable no podrá superar los 0,05 m²/m², con las excepciones realizadas en las normas N. 302 y N.296 para la zona de agrícola de protección general y la zona de cultivo de enarenado o invernadero de protección especial.

3. Caracteres de la edificación: la edificación construida deberá ser destinada exclusivamente al uso de vivienda aislada y/o usos ligados a la agricultura. La vivienda será de carácter unifamiliar y no puede contener exteriormente elementos característicos de las Zonas urbanas (edificación en altura o con medianerías al descubierto).

4. Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 m.l. desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

5. Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 m.l. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.

e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, según las posibilidades previstas en cada Zona, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

APROBACION INICIAL PGOU 2006

Artículo 3.16. Formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, el plan general no autoriza la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo, por ser su existencia incompatible con el destino del suelo no urbanizable.

Artículo 3.17. Concepto de Núcleo de Población.

a) Se entiende como Núcleo de Población aquel que pueda estar constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas.

b) De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas.

c) El concepto Núcleo de Población integra pues tres elementos definidores:

- Concentración de población.
- Concentración de materialización de actividades.
- Dotación de servicios y/o infraestructuras.

En suelo No Urbanizable no se permite ninguno de los elementos definidores anteriores que pudieran dar lugar a la formación de Núcleo Urbano según se puede observar en las determinaciones expuestas que regulan los usos para esta clase de suelo.

3.4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

3.4.1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable

Los promotores asumen estos deberes legales.

3.4.2. Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 5 de esta ley

Los promotores se comprometen a la prestación de garantía prevista así como a las demás cargas que pudieran corresponderles.

3.4.3. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación, salvo en los casos exceptuados por esta ley de la obtención de licencia prevista

Los promotores tienen la intención de solicitar de inmediato la licencia municipal.

3.5. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos

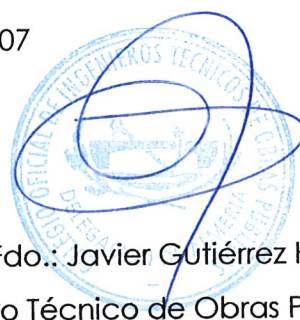
El promotor de la Estación de Servicio está plenamente convencido de que paralelamente a la mejora de las infraestructuras viarias existentes es necesario dotarlas de servicios anexos, como los que se plantean en este proyecto.

Considerando el Ingeniero que subscribe que el Presente Proyecto ha sido redactado, de acuerdo con las normas Técnicas y Administrativas en vigor, tiene el honor de remitirlo al examen de la Superioridad, esperando merezca su aprobación.



En Almería, a Julio de 2.007

Fdo.: Francisco Javier Rodríguez Collado
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
(Colegiado 16.240)

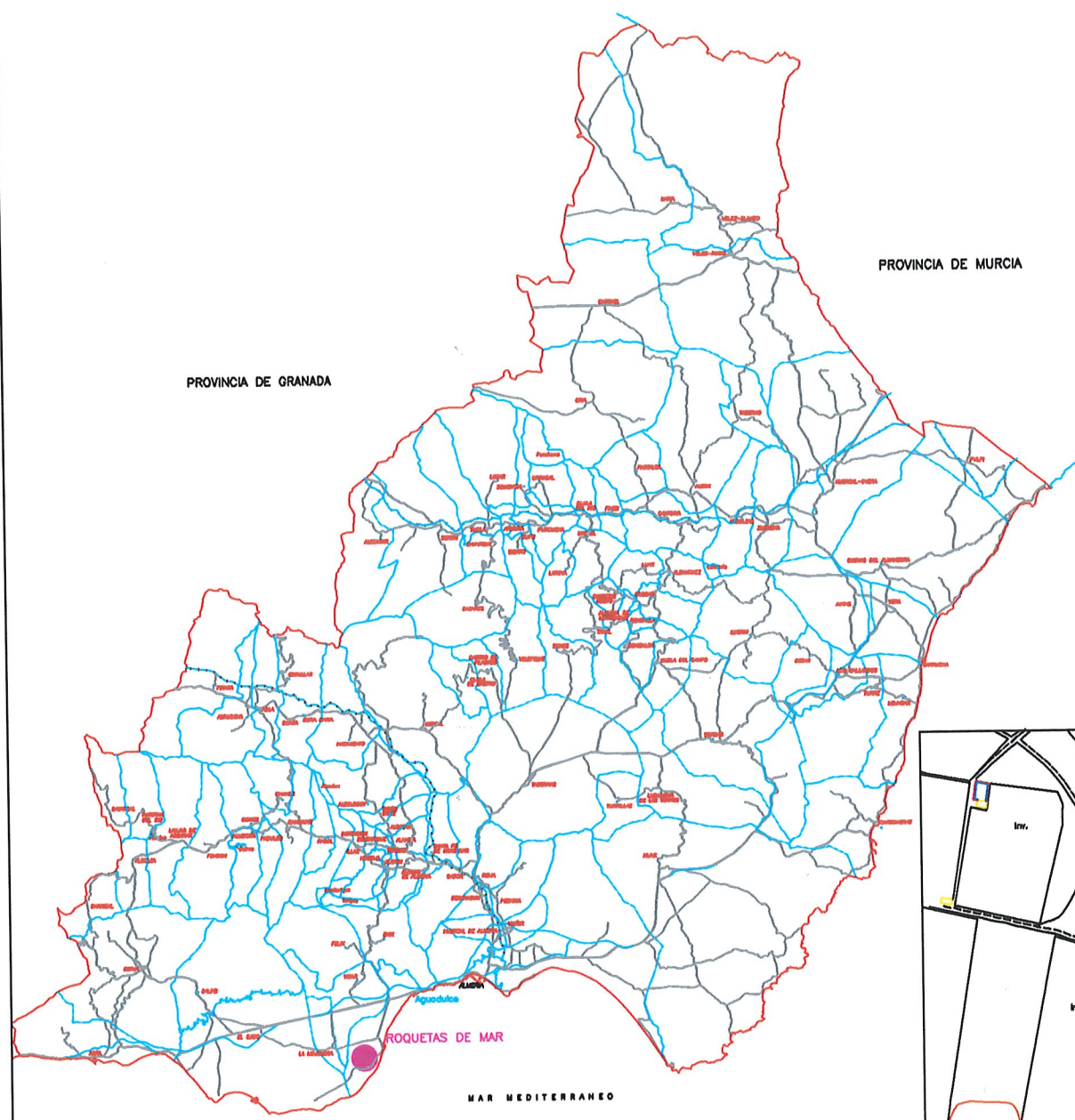


Fdo.: Javier Gutiérrez Hidalgo
Ingeniero Técnico de Obras Públicas
(Colegiado 11.429)



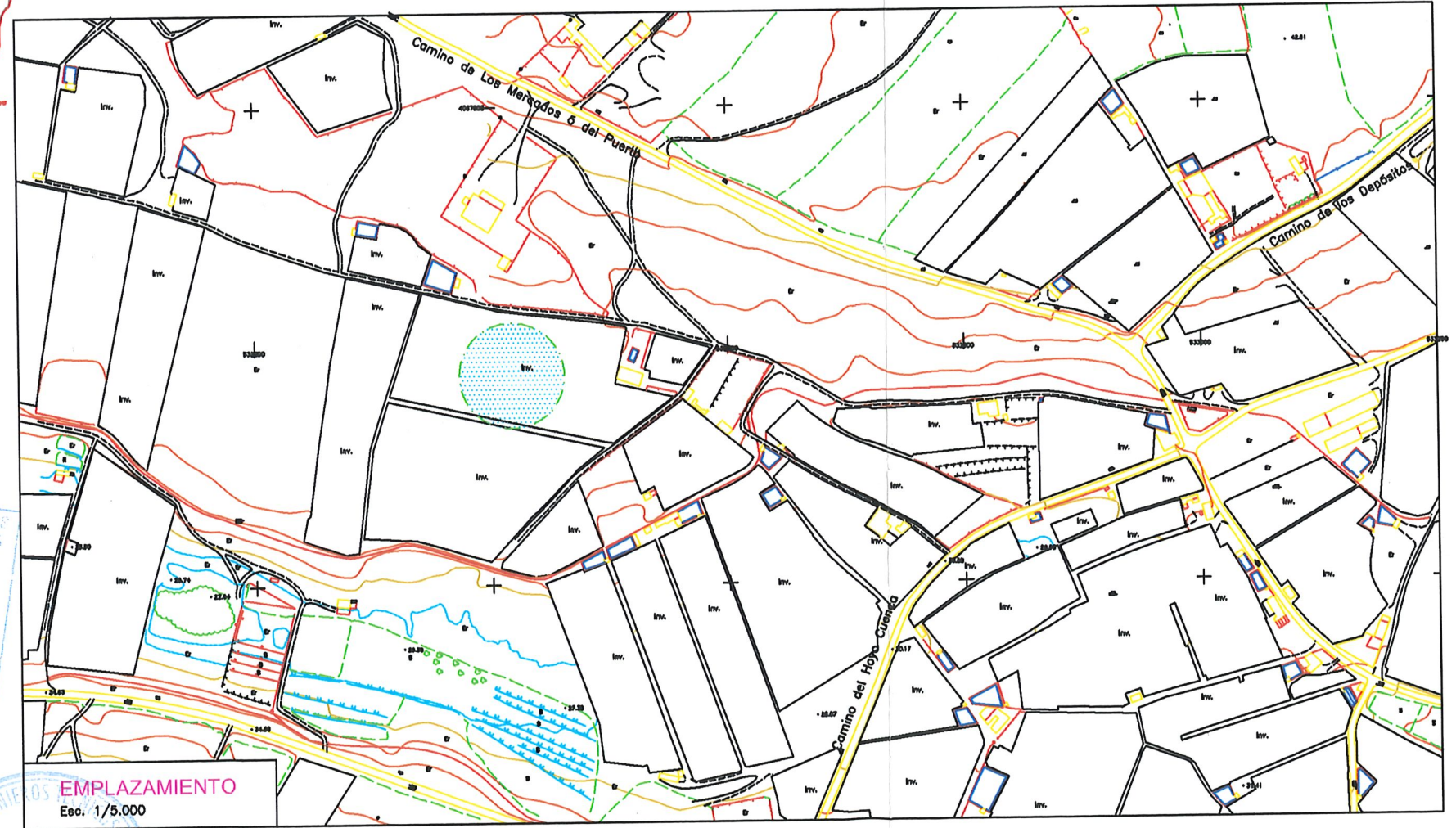
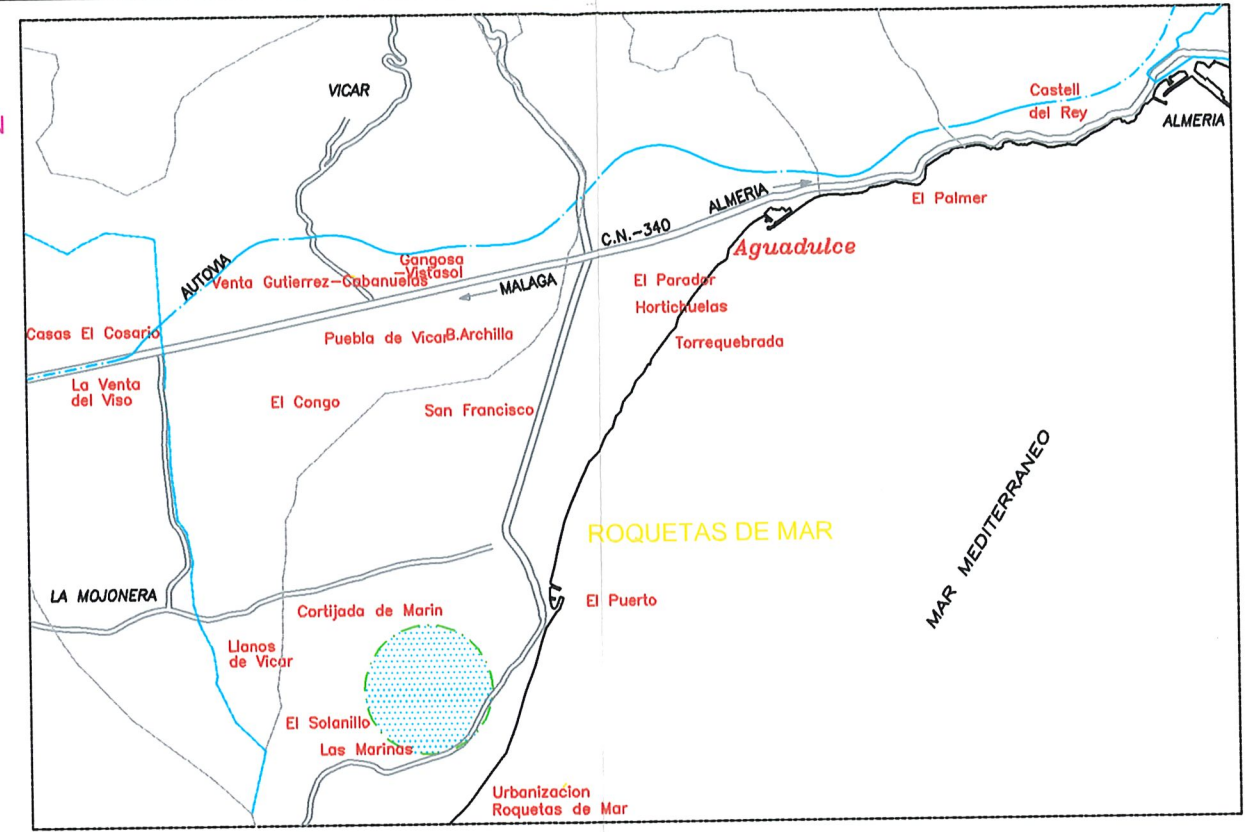
ANEJO 1

PLANOS



LOCALIZACION

SITUACION
Esc. 1/200.000



EMPLAZAMIENTO
Esc. 1/5.000

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
TÉCNICOS DE OBRAS PÚBLICAS
DELEGACIÓN DE ALMERÍA
28 AGO. 07 ---- 106
VISADO

REVISADO	DISEÑADO	MODIFICACIÓN	FECHA

PROMOTOR:
FRANCISCO LINARES

AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.
FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO

EL INGENIERO T. DE OBRAS PÚBLICAS
JAVIER GUTIERREZ HIDALGO

ESCALA:
VARIAS

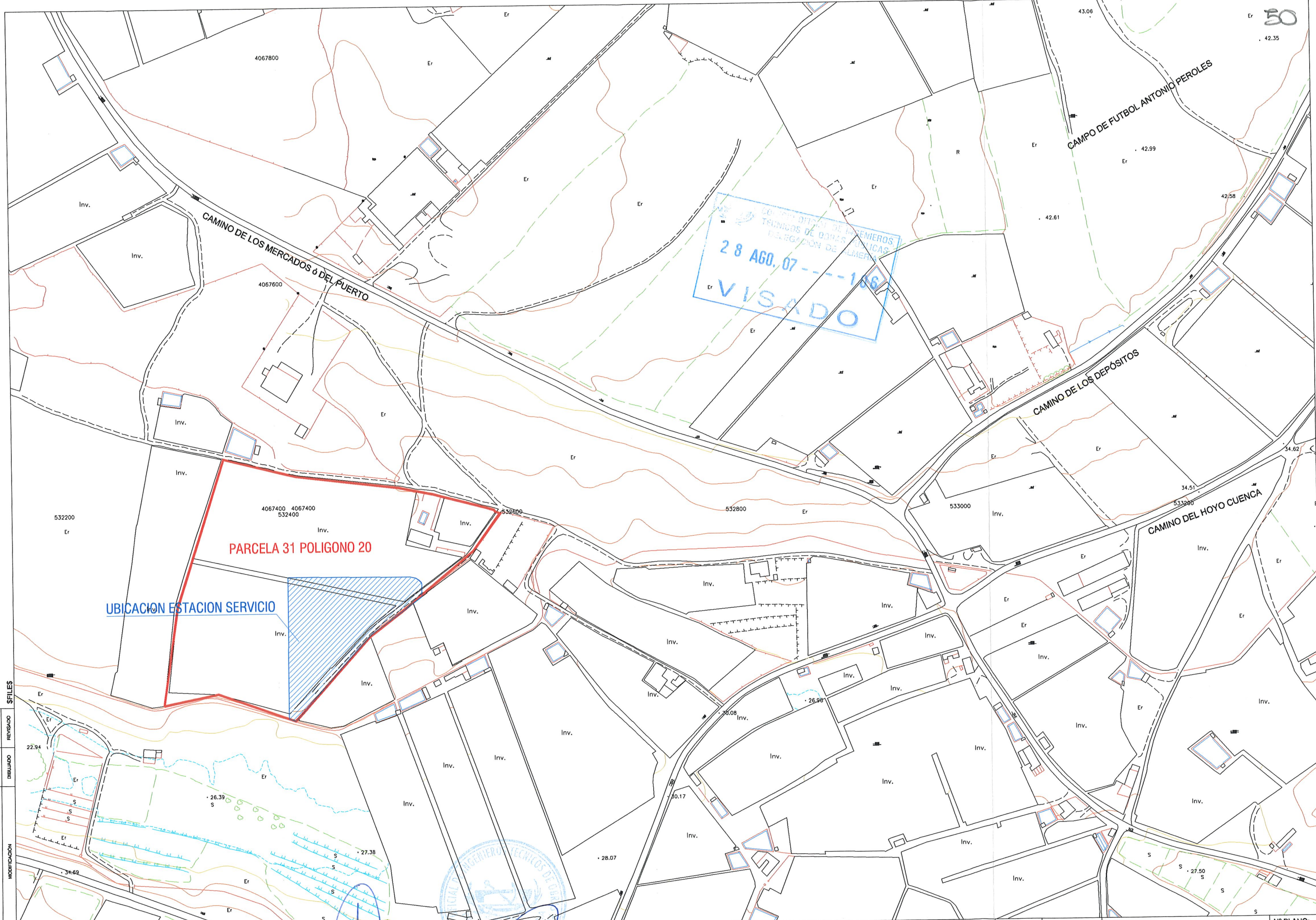
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIONES DE:
ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE
ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

CLAVE:
---/07

FECHA:
JULIO 2.007

DESIGNACION:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO:
1
1 de 1



MODIFICACION		DIBUJADO	REVISADO	\$FILES
Nº REV.	FECHA			

PROMOTOR:

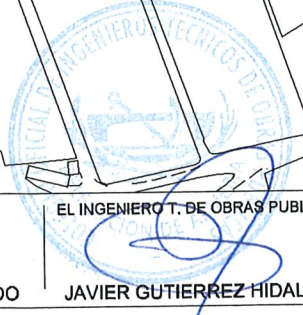
FRANCISCO LINARES

AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.



FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO

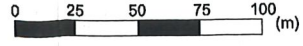
EL INGENIERO T. DE OBRAS PUBLICAS



JAVIER GUTIERREZ HIDALGO

ESCALA:

1:3.000



PROYECTO DE ACTUACION DE INSTALACIONES DE:
ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE
ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

CLAVE:

---/07

FECHA:

JULIO 2.007

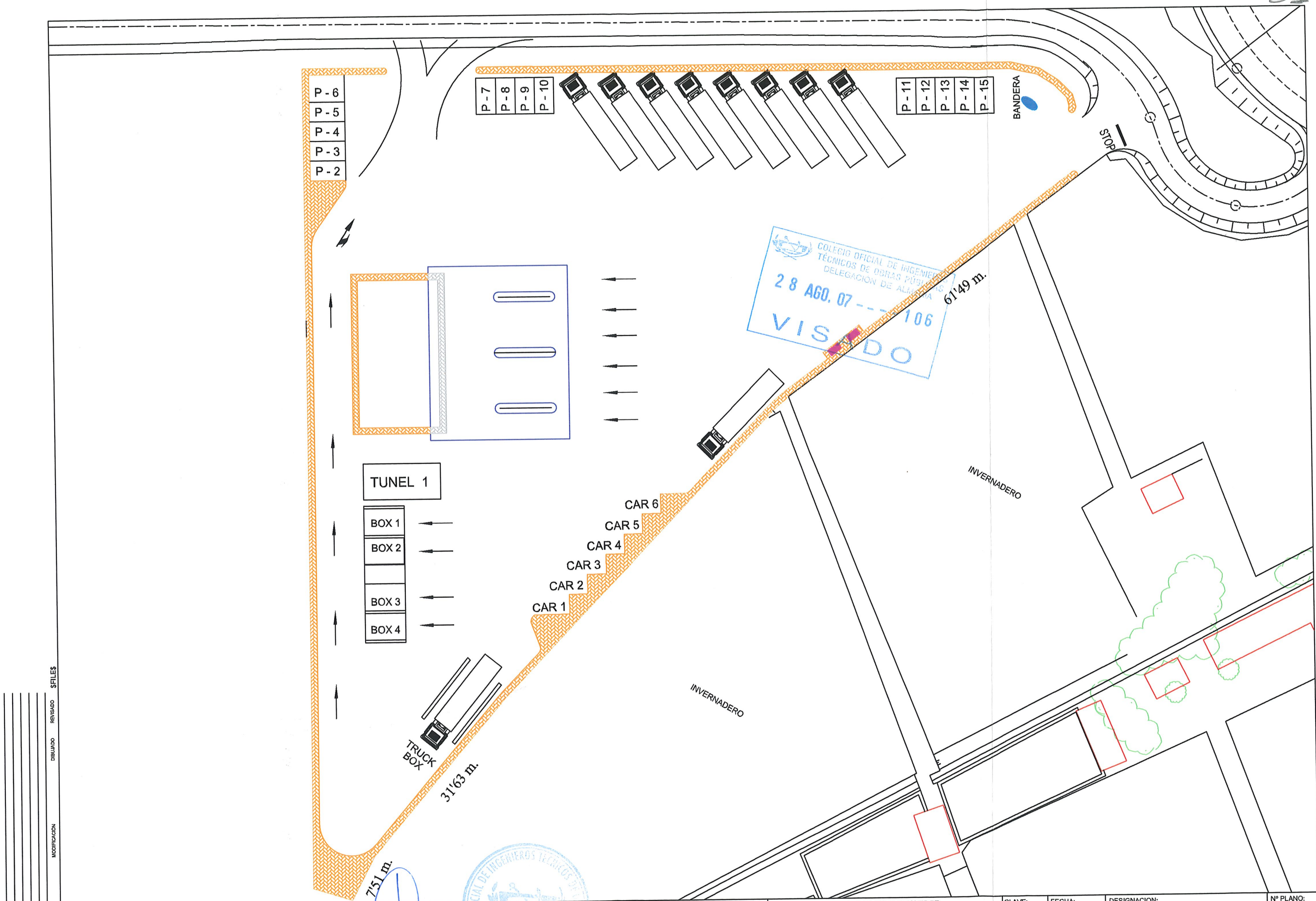
DESIGNACION:

SITUACIÓN ACTUAL

Nº PLANO:

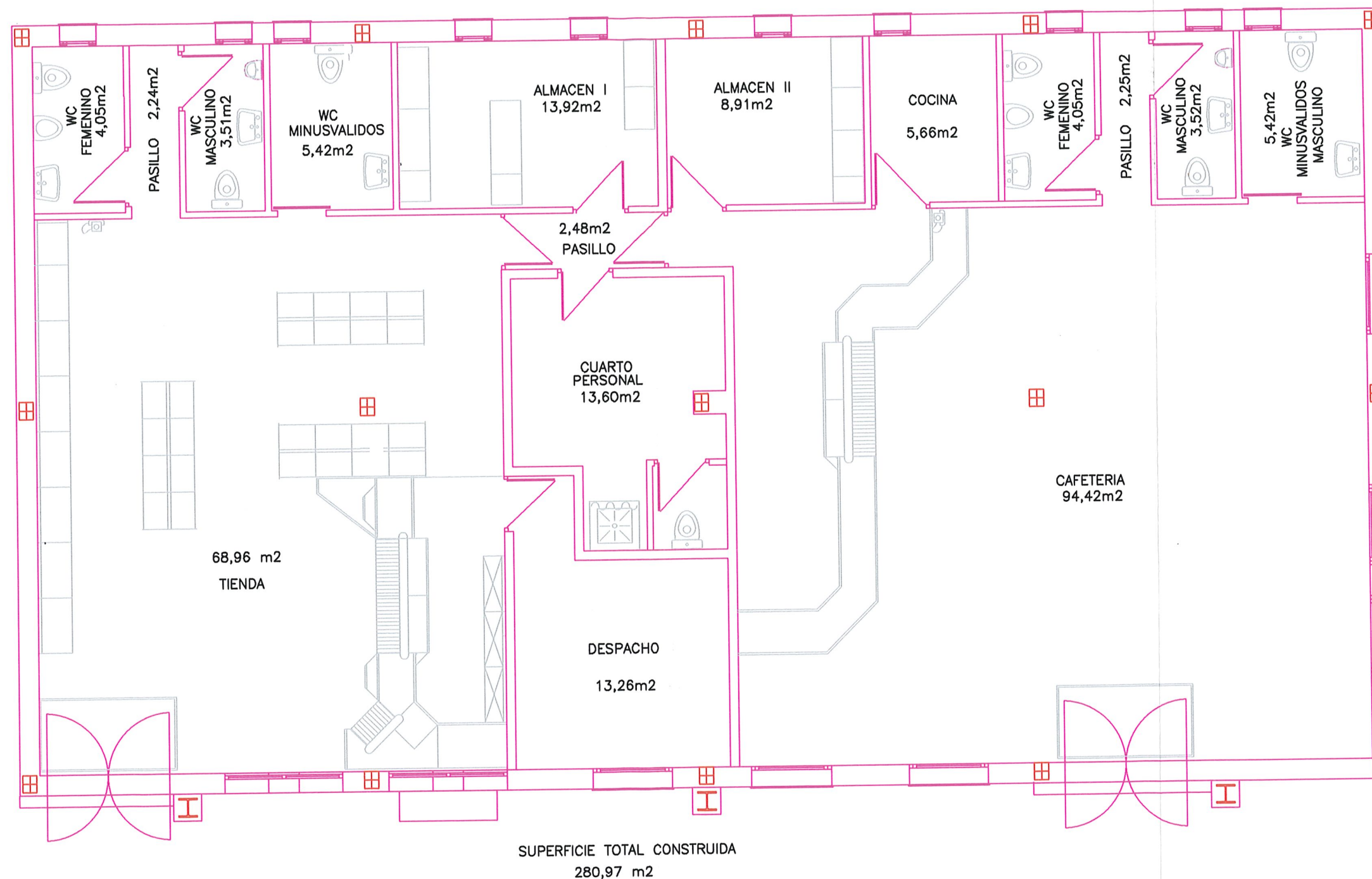
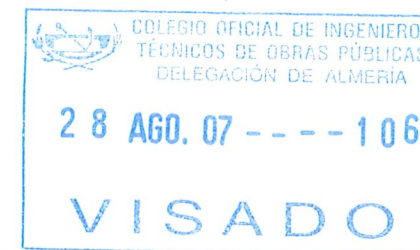
2

1 de 1



Nº REV.	FECHA	MODIFICACIÓN	DIBUJADO	REVISADO	\$FILES

PROMOTOR: FRANCISCO LINARES		AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y. P. FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO		EL INGENIERO T. DE OBRAS PUBLICAS JAVIER GUTIERREZ HIDALGO		ESCALA: 1:500 0 5 10 15 20 (m)		PROYECTO DE ACTUACION DE INSTALACIONES DE: ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)		CLAVE: .../07	FECHA: JULIO 2.007	DESIGNACION: PLANTA GENERAL	Nº PLANO: 3 1 de 1
---------------------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	------------------	-----------------------	--------------------------------	---------------------------------



Nº REL.	FECHA	MODIFICACIÓN		DIBUJADO	REVISADO

PROMOTOR:
FRANCISCO LINARES

AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y. P.
FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO

EL INGENIERO T. DE OBRAS PÚBLICAS
JAVIER GUTIERREZ HIDALGO

ESCALA:
1:75
0 1 2 3 (m)

PROYECTO DE ACTUACION DE INSTALACIONES DE:
**ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE
ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)**

CLAVE:
---/07

FECHA:
JULIO 2.007

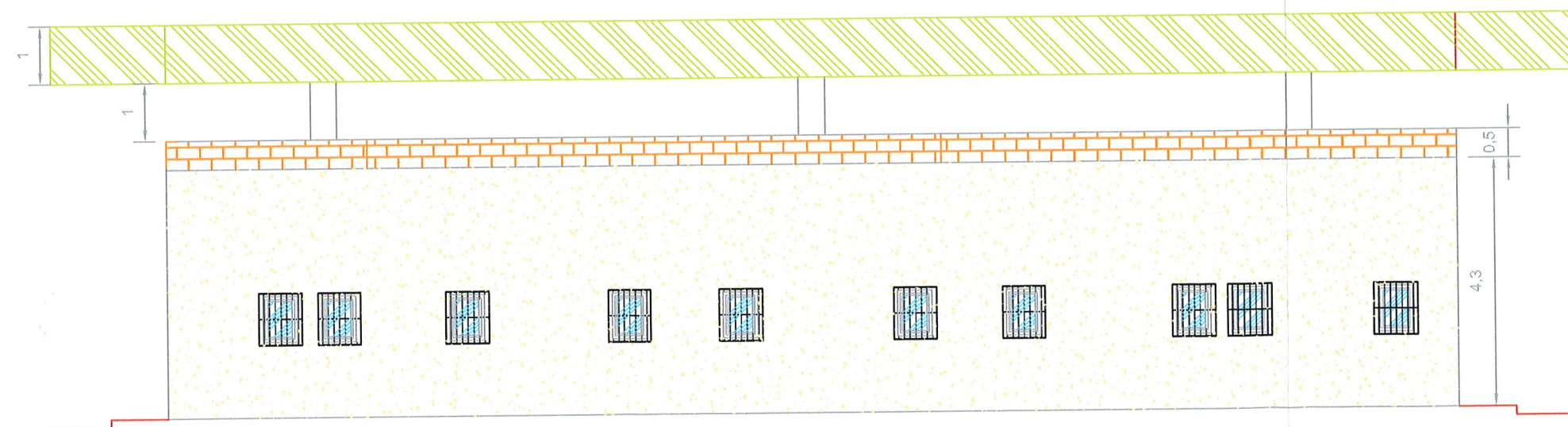
DESIGNACION:
EDIFICIO: DISTRIBUCIÓN

Nº PLANO:
4
1 de 1

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
TECNICOS DE OBRAS PÚBLICAS
DELEGACIÓN DE AGENCIA

28 AGO. 07 ---- 106

VISADO

[illegible]

FRANCISCO LINARES



JAVIER GUTIERREZ HIDALGO

0 1 2 3 4 (m)

ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE
ALGARROBO, CAMINO DE EL PUERTO
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

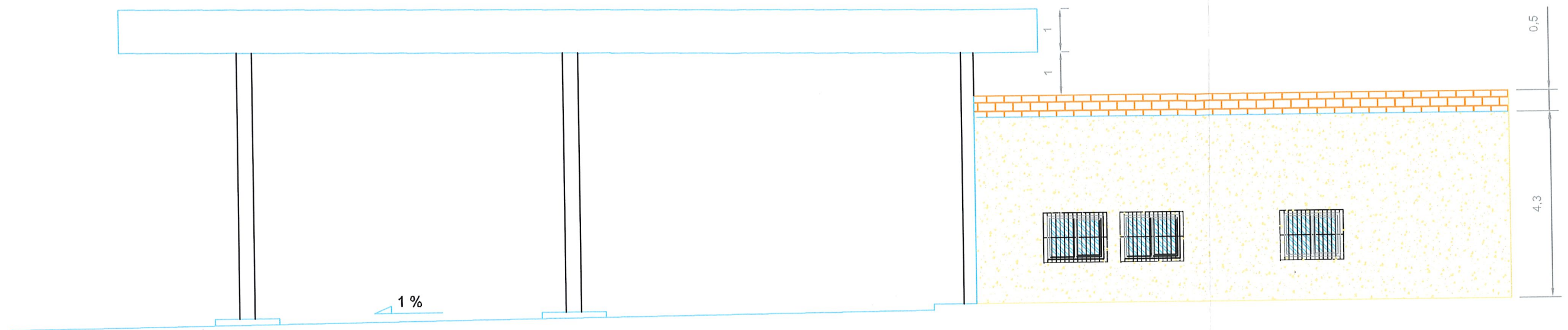
--/07

JULIO 2.007

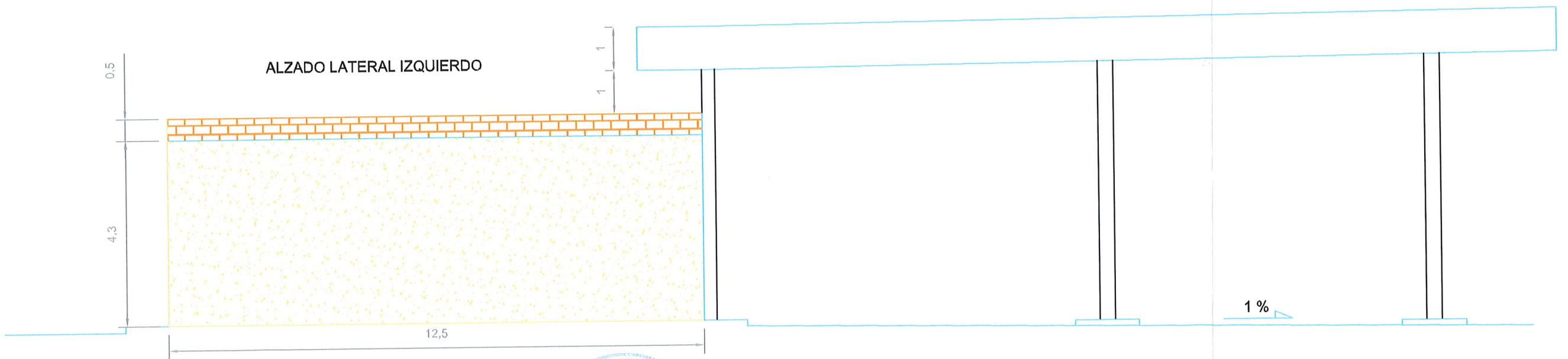
ALZADOS EDIFICIO

5

1 de 2



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO LATERAL IZQUIERDO

Nº REV.	FECHA	MODIFICACIÓN	DIBUJADO	REVISADO

PROMOTOR:
FRANCISCO LINARES

AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.
FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO

EL INGENIERO T. DE OBRAS PÚBLICAS
JAVIER GUTIERREZ HIDALGO

ESCALA:
1:100
0 1 2 3 4 (m)

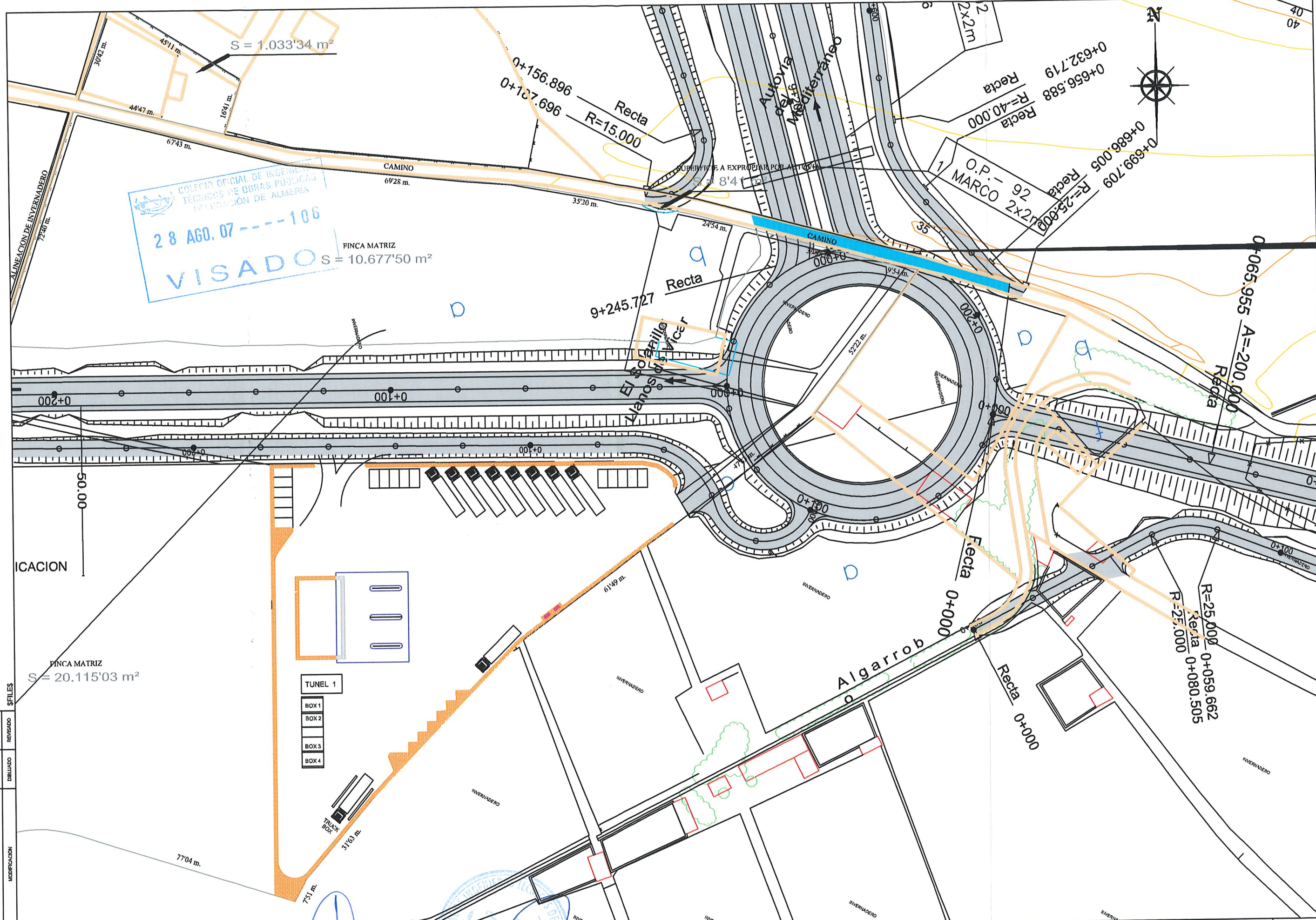
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIONES DE:
**ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE
ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)**

CLAVE:
---/07

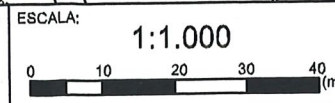
FECHA:
JULIO 2.007

DESIGNACIÓN:
ALZADOS EDIFICIO

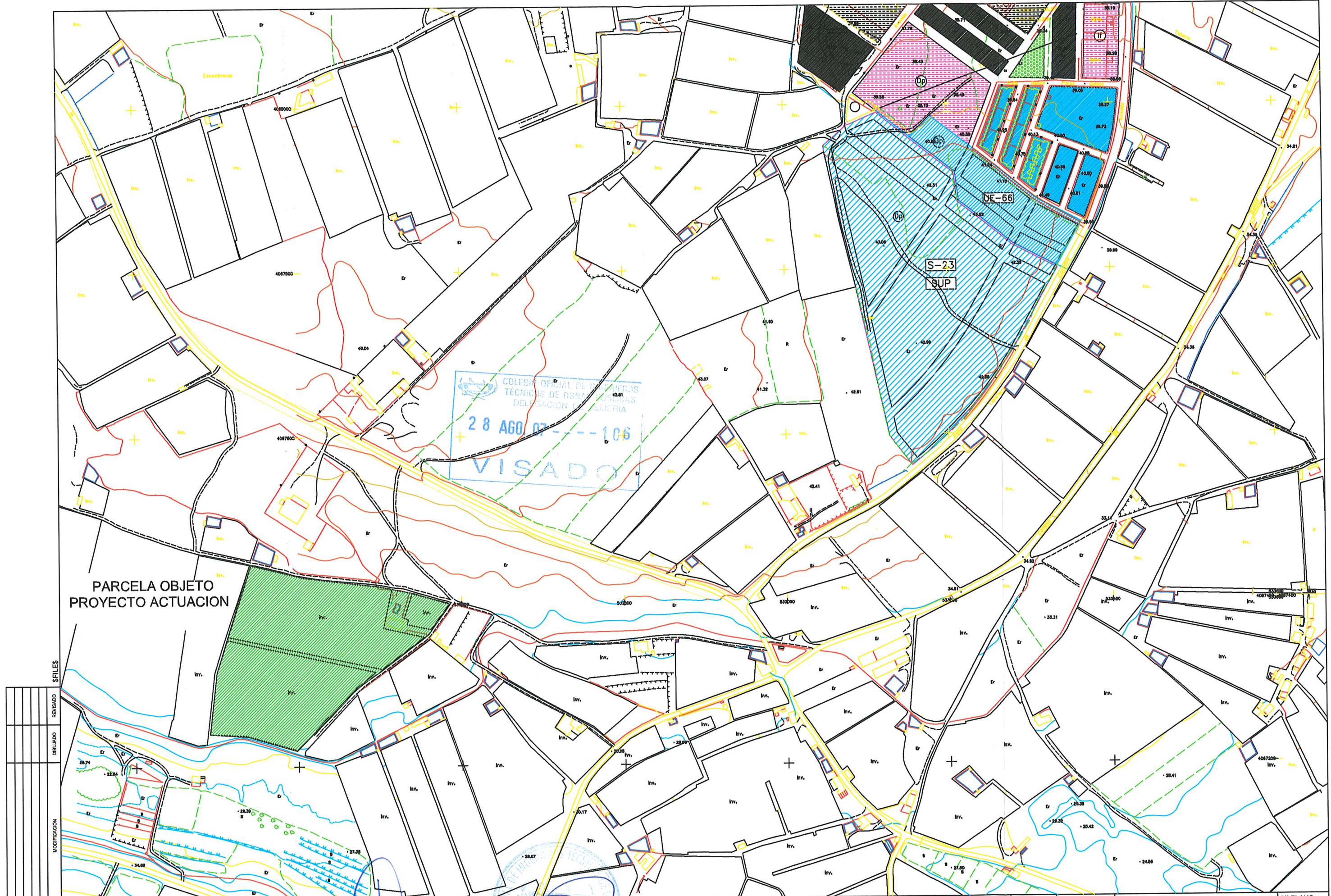
Nº PLANO:
5
2 de 2



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
TECNICOS DE OBRAS PUBLICAS
REGION DE ALMERIA
28 AGO. 07 ---106
VISADO



Nº REL.	FECHA	MODIFICACION	DIBUJADO	REVISADO	SEÑALES	PROMOTOR:	AUTOR DEL PROYECTO:	EL INGENIERO T. DE OBRAS PUBLICAS	ESCALA:	PROYECTO DE ACTUACION DE INSTALACIONES:	CLAVE:	FECHA:	DESIGNACION:	Nº PLANO:
						FRANCISCO LINARES	FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO	JAVIER GUTIERREZ HIDALGO	1:1.000	ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)	---	JULIO 2.007	SITUACIÓN RESPECTO A PROYECTO FUTURA AUTOVIA VARIANTE DE ROQUETAS DE MAR (GIASA)	6

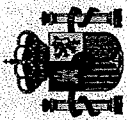


MODIFICACION		DIBUJADO	REVISADO	\$FILE\$
Nº REV.	FECHA			

PROMOTOR: FRANCISCO LINARES		AUTOR DEL PROYECTO: EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P. FRANCISCO J. RODRIGUEZ COLLADO	EL INGENIERO T. DE OBRAS PUBLICAS JAVIER GUTIERREZ HIDALGO	ESCALA: 1:4.000 0 25 50 75 100 (m)	PROYECTO DE ACTUACION DE INSTALACIONES DE: ESTACION DE SERVICIO EN PARAJE ALGARROBO. CAMINO DE EL PUERTO T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)	CLAVE: ---/07	FECHA: JULIO 2.007	DESIGNACION: SITUACIÓN RESPECTO AL P.G.O.U. VIGENTE 1997	Nº PLANO: 7 1 de 1
---------------------------------------	--	---	--	---	--	------------------	-----------------------	---	---------------------------------

ANEJO 2

INFORMACION CATASTRAL



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

Oficina Virtual
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04079A020000310000PJ

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
Polígono 20 Parcela 31	
ALGARROBO. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
--	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
--	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 20 Parcela 31	
ALGARROBO. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	40.331

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	IH	Invernaderos hortalizas	03	3,6226
b	HR	Huerta regadío	00	0,2854
c	VT	Vía de comunicación de d....	00	0,1251

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

532,600 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves, 16 de Agosto de 2007

ANEJO 3

DOCUMENTACION DEL PGOU DE
ROQUETAS DE MAR VIGENTE

TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**267. Normas particulares.**

- a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como no urbanizable, desarrollando las Normas generales, según el esquema siguiente:
- Zonificación, especificando los distintos ámbitos de protección.
 - Actuaciones posibles y procedimiento para su ejecución.
 - Condiciones relativas a la ordenación física de las distintas Zonas.
 - Normas específicas para tramitaciones en esta clase de suelo, además de su desarrollo posible a través de figuras de planeamiento específico.
- b) Se introduce un *Capítulo* previo que versa sobre la definición y ámbito de aplicación de esta clase de suelo.

CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.**268. Definición.**

- a) Dentro del término municipal de Roquetas de Mar, se considera suelo no urbanizable a aquel que queda fuera de las clasificaciones de suelo urbano y suelo urbanizable, una vez efectuada la delimitación de estas clases de suelo.
- b) Constituyen suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que se quieren preservar de la urbanización o no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano posible.
- c) Siguiendo el esquema previsto en el art. 12 del T.R. el suelo no urbanizable se puede considerar como ordinario y protegido. Partiendo de dos claros conceptos:
- 1) Se considerará como suelo no urbanizable ordinario, el que no es necesario en la actualidad en función de las previsiones de Urbanización.
 - 2) Se considerará como suelo no urbanizable protegido, el que por sus cualidades intrínsecas así se clasifique por sus condiciones agrícolas, forestales, paisajísticas, ecológicas y sectoriales.
- d) Asimismo deberá coordinarse esta estructura con los condicionamientos y normativas de marco más amplio (Normas Complementarias Provinciales en suelo no urbanizable, Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, etc.).

269. Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.

- a) El presente *Título* normativo será de aplicación a las actuaciones en las distintas Zonas que integran el suelo designado como no urbanizable.
- b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable y en todas sus Zonas, será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas (-N.8 -).
- c) El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del PGOU.

- d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

CAPÍTULO II. ZONIFICACION.

270. Zonificación.

- a) A tenor de las consideraciones de las Normas anteriores, se establecen, dentro del suelo no urbanizable, diferentes grados de protección, que conllevan una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones, y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas Zonas.
- b) Se delimitan cuatro Zonas, algunas de las cuales se subdividen en subzonas donde se matizan las condiciones de cada una de ellas:

SUELO PROTEGIDO:

1. Zona de Protección Especial.

- Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.
- Interés Ecológico: Parajes Naturales.

2. Zona de Protección Integral.

- Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Sierra Litoral.
- Vías Pecuarias.

3. Zonas de Protección de Legislación Especial.

- Arqueológica.
- Marítimo-Terrestre.

SUELO DE PROTECCION GENERAL:

4. Zonas de Protección General.

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- Instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda Unifamiliar ligada a medios de producción, rural o agrícola.

271. Zona de Protección Especial.

Tendrán la consideración de Zonas de Protección Especial aquellas Zonas delimitadas como de Interés Agrícola y Ecológico.

272 Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.

- a) Son Zonas de cultivo intensivo de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

- b) En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, excluyendo la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.
- c) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son, fundamentalmente, las de almacenes destinados a los productos procedentes de la explotación y depósitos que sean necesarios para los cultivos.
- d) Estas instalaciones se regularán en sus aspectos concretos a través de un Plan Especial de Protección de los Huertos y Cultivos y Mejora del Medio Rural, según el contenido de los arts. 81 y 82 del R.P., justificado por la importancia que en el término municipal representan los cultivos mediante plásticos y el impacto que sobre su entorno puede ocasionar su edificación incontrolada.

273. Interés Ecológico. Parajes naturales.

- a) Se delimita dentro de esta Zona parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se incorpora al Paraje Natural Punta-Entinas-Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.⁷³
- b) Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
- c) Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores deberán ser autorizadas por la Agencia de Medio Ambiente.⁷⁴
- d) Se exigirá la justificación, mediante *Estudio de Impacto Medio Ambiental*, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria; también será exigible dicho estudio cuando se pretenda transformar usos agrícolas existentes.

274. Zona de Protección Integral.

- a) Se incluye dentro de esta Zona el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable.
- b) No se permite ninguna actividad constructiva en esta Zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.
- c) En esta Zona se permitirán actividades turísticas que no supongan impacto medioambiental o físico, y se prohíbe la implantación de instalaciones o la realización de obra alguna.
- d) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

⁷³ Art. 15 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

⁷⁴ Art. 10 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

- e) El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias (Art. 17, Sec. 1a., Cap. II, Tit. I del T.R.). Estas estarán sujetas al grado de Protección Especial, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas.

- **Primero:** se indica la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio quedando incluida en el Plan General de Ordenación Urbana, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

ANCHURA				
Nº	DENOMINACION	Legal	Propuesta	Sobrante
A)	Vías pecuarias necesarias			
1.-	VEREDA DEL ENIX.	20,89	20,89	---
B)	Vías pecuarias excesivas			
2.-	CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3.-	CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4.-	CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5.-	CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6.-	CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7.-	COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

- **Segundo:** en aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

- **Tercero:** una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

275. Zonas de Protección de Legislación Especial.

Se considera también suelo no urbanizable a las *Zonas de dominio público* contempladas en la Ley 22/88 de Costas, a la *Zona denominada Yacimiento de Turaniana* (delimitación definitiva por Cultura), considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español y a la *Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos* (delimitación definitiva por Cultura).

276. Zona Arqueológica.

- a) Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente.⁷⁵ En

⁷⁵ La Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en Andalucía es la Consejería de Cultura. El artículo 13.27 de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio Histórico, Artístico,

todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

- b) Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.
- c) Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la L.P.H.E.

277. Bienes de dominio público marítimo-terrestre.

- a) Se consideran suelo no urbanizable los bienes de dominio público marítimo-terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en los arts. 3,4 y 5 de la Ley de Costas.
- b) Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en los arts. 31 y ss. de la Ley de Costas.

278. Zona de Protección General.

Esta Zona de suelo no urbanizable se considera como suelo no urbanizable común, caracterizado por permitir acciones orientadas al mantenimiento de las actividades propias específicas del suelo rústico, según lo establecido en el art. 16 del T.R.:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

279. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y Suelo Agrícola.

- a) En esta Zona es posible la construcción de edificios e instalaciones *de utilidad pública e interés social* que, aunque estrechamente ligados a los Núcleos de Población, han de emplazarse en medio rural. También es posible la ubicación de instalaciones de uso social, recreativo y deportivo que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc., exijan situarse también en medio no urbano, y las instalaciones de campings sujetas a igual autorización que las anteriores.⁷⁶ La utilidad pública o interés social se determinará en cada caso según el contenido de la legislación específica y, cuando no sea consecuencia directa de una declaración legal, podrá ser objeto de tal estimación por parte del Pleno Municipal, mediante acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros (procedimiento del art. 16.3.2. del T.R.).
- b) Se consideran también como acciones posibles en esta clase de suelo las instalaciones y utilizaciones de carácter eventual, como ferias, exposiciones, circos y otros similares que necesiten situarse en las afueras de los Núcleos de Población.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

280. Situaciones y condiciones de las actuaciones.

- a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.

Monumental, Arqueológico y Científico,... y el art. 6 al de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español determina que se entenderán como organismos competentes para la ejecución de la Ley "los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del Patrimonio Histórico".

⁷⁶ Según el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión.

- b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.
- c) Las *actuaciones posibles y prohibidas* en cada Zona de esta clase de suelo serán las previstas por estas Normas.

SECCION 1. PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

281. Prohibición de formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, se prohíbe la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo.

282. Concepto de Núcleo de Población.

- a) Se entiende como *Núcleo de Población* aquel que está constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas. De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas (N. 134).
- b) Según el párrafo anterior, el concepto Núcleo de Población integra tres elementos definidores:
 - *Concentración de población.*
 - *Concentración de materialización de actividades.*
 - *Dotación de servicios y/o infraestructuras.*
- c) Cuando no se den estos requisitos, las agrupaciones de edificación tendrán la consideración de *rurales diseminados*, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el Sector primario. En el Término Municipal de Roquetas de Mar se admiten como Núcleos Rurales (que no forman Núcleos de Población) a las agrupaciones localizadas diseminadamente de un máximo de diez viviendas o edificaciones diferenciadas.

En relación a la vivienda agrícola y edificación complementaria., según el art. 16 del T.R. de la Ley del Suelo, se transcribe que: "No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población."

La edificación permitida será: viviendas familiares, naves de almacenamiento, establos y cuadras e invernaderos.

- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable (y en sus distintas Zonas) que deben imposibilitar que las agrupaciones rurales lleguen a formar nuevos Núcleos de Población, se someterán a los siguientes límites:

1. *Dimensiones y caracteres de las parcelas:* la parcela mínima sobre la que podrá autorizarse una vivienda de 150 m² construidos como máximo será de una extensión de 10.000 m². Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar esta superficie mínima, quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU.
2. Se podrá completar esta edificación con la construcción de otros usos sobre la misma parcela mínima hasta completar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad, en cualquier caso, la superficie edificable no podrá superar los 0,05 m²/m², con las excepciones realizadas en las normas N. 302 y N.296 para la zona de agrícola de protección general y la zona de cultivo de enarenado o invernadero de protección especial.

3. *Caracteres de la edificación:* la edificación construida deberá ser destinada exclusivamente al uso de vivienda aislada y/o usos ligados a la agricultura. La vivienda será de carácter unifamiliar y no puede contener exteriormente elementos característicos de las Zonas urbanas (edificación en altura o con medianerías al descubierto).
 4. *Distancias de lindes:* las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 m.l. desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.
 5. *Distancia entre edificaciones:* las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 m.l. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.
- e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, según las posibilidades previstas en cada Zona, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

SECCION 2. NORMAS GENERALES DE USOS.

283. Condiciones Generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas (N.53), la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización más que cuando tenga carácter *singular o extraordinario*.

Tendrán *carácter singular* las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.

Tendrán *carácter extraordinario* las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.

- c) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singularizables propios de esta clase de suelo.

284. Ramblas y cauces.

- a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 ml. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial. (Legislación de Aguas y en su Reglamento -Ley 29/1985, de 2 de Agosto y Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, respectivamente-).
- b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.
- c) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan impurificar las aguas y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.
- d) En cuanto a vertidos existentes, se permiten transitoriamente en tanto el Ayuntamiento no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.
- e) Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- f) El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

285. Protección de la Vegetación.

- a) La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. Se consideran especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40%, quedando prohibida la ocupación urbanística de todas ellas.
- b) La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como Paraje Natural.

286. Protección de la Fauna.

- a) La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a esta Zona deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.

- b) Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

287. Protección del Suelo.

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosionabilidad (*Estudios de Impacto Ambiental*). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su concesión.

288. Protección del Paisaje.

- a) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Zonas de Protección Integral, Protección Especial y Singulares del Territorio.
- b) Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

289. Infraestructuras.

- a) Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo previsiones expresas contenidas en los planes del MOPTMA) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de Protección Integral. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.
- b) En la Zona de Interés Ecológico se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1995, de 1 de Junio, sobre modificación de la Ley 2/1989, de 18 de Julio).
- c) Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de Protección Especial y General.
- d) La ubicación de infraestructuras en las Zonas Singulares del Territorio estará sometida a las previsiones de la Ley de Costas y la Ley del Patrimonio Histórico-Español.

290. Vías Pecuarias.

- a) Estarán sujetas a las limitaciones establecidas para la Zona de Protección Integral en la Norma anterior, en lo que se refiere al trazado de las nuevas vías, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.
- b) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales (N. 123) en el plano correspondiente.

291. Extracción de áridos.

- a) Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal (N. 373). La solicitud de licencia precisará del correspondiente *Estudio Técnico* que describa las cantidades que se pretender extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.
- b) Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.
- c) Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.
- d) No se autorizará la extracción de áridos en la Zona de Protección Integral de Interés Ecológico y las Zonas Singulares del Territorio.⁷⁷

292. Vertederos.

- a) La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un *Estudio de Impacto Ambiental* que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico.
- b) Deberán crearse depósitos en las distintas vías pecuarias, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su reciclaje en condiciones económicas viables.
- c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

SECCION 3. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION INTEGRAL

293. Actuaciones posibles.

- a) En esta Zona se prohíbe toda nueva instalación o construcción de nueva planta, permitiéndose sólo las de entretenimiento, que en condiciones normales, requieran las ya existentes que no supongan, en ningún caso, incremento del volumen edificado.
- b) Se podrán ejecutar las obras de infraestructuras previstas por las distintas Administraciones Públicas con anterioridad a la aprobación de el PGOU.
- c) Son posibles los usos relacionados con el esparcimiento, en función de la naturaleza del terreno, consideradas actividades turísticas de tipo "blando" que no supongan la implantación de instalaciones ni la realización de obras.⁷⁸

294. Actuaciones Prohibidas.

Quedan expresamente prohibidas:

⁷⁷ Determinaciones de la Ley de Costas y la Ley de Patrimonio Histórico Español.

⁷⁸ Se consideran actividades turísticas de tipo "blando" las de excursión, paseo, etc. que no supongan acción física sobre el medio.

- a) Las extracciones de áridos, debiendo cesar, si existiera alguna en el momento de aprobación del PGOU, con independencia de su situación jurídica.
- b) Las transformaciones de los aprovechamientos naturales, incluso los agrícolas, que alteren el carácter natural de la Zona o perturben su actual equilibrio ecológico.
- c) Todas las prácticas que puedan conducir a la desaparición de la vegetación.
- d) Obras de infraestructura distintas de las autorizadas según la Norma anterior o las destinadas al más estricto mantenimiento de las existentes.
- e) Realización de cualquier clase de vertidos.
- f) La acampada libre o incontrolada.

295. Condiciones de la edificación.

No se autorizarán nuevas edificaciones, ni siquiera en las condiciones previstas en la N.280, o las contempladas como posibles en esta clase de suelo por el art. 16 del T.R.

SECCION 4. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.

296. Actuaciones posibles en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título y la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales en el Municipio, satisfaciendo retranqueos de 3 ml. a parcelas colindantes y 6 ml. a ejes de caminos públicos.

Dentro de la parcela se ubicará una zona libre para residuos vegetales.

- b) Además, en esta Zona de suelo no urbanizable es posible la ubicación de las siguientes instalaciones o construcciones:

1. Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, dentro de las limitaciones fijadas por la N.282.

Se permitirá el uso fitosanitario, solamente cuando sus fachadas den a vías de segundo y tercer orden, siempre que la superficie edificable no supere los $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la parcela no sea inferior a 5.000 m^2 , siendo su distancia a lindes, en este caso, de 15 m y 35 m respectivamente y a parcela y vía pública.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación del 10% ($0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) en una finca, establecidas en el párrafo anterior al precedente, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
3. Edificios o instalaciones de *utilidad pública, interés o necesidad social*, con el procedimiento descrito en la Zona de Protección y concretados en las siguientes posibilidades:
 - Los exigidos por razones de la Defensa Nacional y que hayan de estar alejados del medio urbano.
 - Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.
- c) En los cruces de caminos públicos que tengan consolidada edificación podrán ejecutarse obras e instalaciones que por sus características tengan que emplazarse en el medio rural, en un radio de 75 metros, conforme a la tipología T5.
- d) Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

297. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior. En todo caso, el Plan Especial de Mejora del Medio Rural matizará las condiciones de permisividad o prohibición previstas en estas Normas.

298. Condiciones de edificación en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

Son las fijadas en la N.282. Se prohíbe dentro de la parcela mínima la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.

299. Actuaciones posibles en Zona de Interés Ecológico.

Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras, ambientalmente compatibles, aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

300. Actuaciones prohibidas en la Zona de Interés Ecológico.

Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- a) Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- b) Actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.

- c) Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial o por la Agencia de Medio Ambiente.
- d) El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- e) Encender fuego o acampar en toda la Zona.
- f) Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Agencia de Medio Ambiente.
- g) Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.

Asimismo, será obligatoria la obtención de autorización administrativa de la Agencia de Medio Ambiente, previa a la ejecución de obras, trabajos, siembras y ampliación de zonas de cultivo en todo el ámbito de interés ecológico.

301. Condiciones para la conservación de usos en la Zona de Interés Ecológico.

- a) Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en esta Zona, necesitarán la autorización simultánea de la Agencia de Medio Ambiente.

En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la Agencia de Medio Ambiente. Esta evaluará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente al Ayuntamiento en el plazo de dos meses.⁷⁹

- b) La delimitación de esta Zona conlleva la declaración de *utilidad pública* a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados. La Agencia de Medio Ambiente podrá ejercer los *derechos de tanteo y retracto* en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito.
- c) A nivel urbanístico, y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, son de aplicación las determinaciones de Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Almería.

SECCION 5. ACTUACIONES POSIBLES EN ZONA DE PROTECCION GENERAL.

302. Actuaciones posibles.

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación y construcción de instalaciones permitidas en la Zona de Cultivo de Enarenado o Invernadero (N. 296), y las de la N.282.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección general, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación de $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en una finca, establecidas en la norma N.296, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

⁷⁹ Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

b) Además, se autorizarán en este suelo:

1. Equipamientos comunitarios, municipales o supramunicipales, que por razones de escala u otras, exijan localizarse en medio rural. Se incluyen en ellos los cementerios, mataderos, etc. La superficie edificable de estos equipamientos no podrá nunca exceder de 1'00 m² construidos por cada 100 m² de suelo.
2. Actividades productivas, industriales y de almacenamiento y otras que, por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa exijan asimismo localizarse en el medio rural. En estos supuestos la superficie edificable será el resultado de la aplicación de lo establecido en la N. 282.
3. Instalaciones en precario o utilidades de carácter eventual (ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc.), que no puedan situarse, por factores de localización o por conflictos con los programas y los plazos de ejecución en el suelo urbanizable o en el suelo urbano, o hayan de situarse necesariamente fuera del Núcleo de Población consolidado. A estos efectos, la edificación será autorizada en cada caso por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.
4. Instalaciones o utilidades de carácter recreativo/deportivo (incluso campings y campamentos) que exijan localizarse, por su carácter o tamaño, en medio rural. En este supuesto, las condiciones de edificación se ajustarán a las contenidas en la N.282.
5. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, siendo el resto hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verja o malla metálica entrelazada.

303. Actuaciones prohibidas.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la Norma anterior.

304. Condiciones de edificación.

Son las fijadas en la N. 280.

SECCION 6. CONDICIONES DE ACTUACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE LEGISLACION ESPECIAL.

305. Condiciones de Actuación.

Las condiciones de actuación en estas Zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas y Ley del Patrimonio Histórico Español).

306. Zona Arqueológica.

- a) Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección (N. 308).

- b) Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente.

307. Zona Marítimo-Terrestre.

En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en el *Capítulo IV* del *Título III* de la Ley de Costas.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.

308. Ordenación física, calidad y diseño.

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en esta clase de suelo se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales en el entorno.
5. Cuando se trate de instalaciones eventuales se podrán utilizar materiales ligeros y no ajustados a las condiciones del párrafo anterior. La autorización quedará limitada a la vida útil predeterminada para la instalación.
6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.
7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO. DESARROLLO A TRAVES DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

309. Iniciativa.

La iniciativa para la construcción e instalación de usos en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de utilidad pública

o interés social y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales, la iniciativa corresponderá a la Administración.

310. Planes Especiales para la ordenación de esta clase de suelo.

- a) Se prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales:
 - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Turaniana.
 - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Los Castillejos.
- b) En caso necesario, el Ayuntamiento podrá definir la necesidad de redactar otros Planes Especiales en esa clase de suelo que abarquen la ordenación de una Zona completa, o aspectos específicos de uno o varios de los ámbitos delimitados con características propias.
- c) El *Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos* prestará especial atención a las directrices contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español (art. 20), contemplando los criterios relativos a la conservación de los elementos hallados en el yacimiento.
- d) La tramitación de estos Planes Especiales será la usual para estas figuras de planeamiento. (N.149).
- e) En el caso del Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos será necesario informe favorable previo a su aprobación, de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

ANEJO 4

DOCUMENTACION DELA
APROBACION INICIAL PGOU DE
ROQUETAS DE MAR 2006

TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.

Artículo 3.1. Definición.

1.- Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe para esta clase de suelo por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad la preservación de estas características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, o por las declaraciones formales o medidas administrativas, consecuencia de la aplicación de dicha legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c. Estar incluidos en los ámbitos de protección establecidos por este Plan General de Ordenación Urbanística por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d. Entenderse necesarios para la protección del litoral.
- e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g. Constituir el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas "bajo abrigo", que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas.
- h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales
- i. Ser impropio su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- Se establecen unas Categorías de suelo no urbanizable que quedan reducidas a aquellas que corresponden al concepto de especial protección, y son las siguientes:

- a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que incluye en todo caso los terrenos a que se refieren las letras a, b y h del apartado uno de este artículo.
- b. Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o urbanística.

Por la Planificación Territorial, es decir por lo así establecido en el POTPA, se incluyen los acantilados de Aguadulce y las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

Por la Planificación Urbanística, es decir por el presente Plan General, se incluye todo el suelo denominado agrícola bajo abrigo.

El resto de las categorías consideradas en la LOUA como son las de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, y el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no están incluidas en las categorías de este Plan General por considerar que no existe suelo con este carácter donde se pudiera

permitir algún tipo de edificación o instalación y tampoco existen ni deben existir en criterios de este Plan General hábitat diseminados.

Artículo 3.2. *Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.*

- a) Las normas contenidas en el presente Título será de aplicación a las actuaciones en las distintas zonas que integran el suelo grafiado en los planos como no urbanizable.
- b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas.
- c) El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del PGOU.
- d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Adicional Primera, regla segunda de la LOUA, al Presente Plan General los Servicios Técnicos Municipales incorporan un **ANEXO** en el que se particulariza el régimen de fuera de ordenación de las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación llevadas a cabo de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan la clasificación de no urbanizable.

CAPÍTULO II. AMBITO DE APLICACIÓN PARA LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.3. Ámbitos.

Se desarrolla a continuación un esquema con la ubicación de los ámbitos y denominaciones del Suelo No Urbanizable dentro de la categoría que le corresponde según la LOUA.

Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación específica.

- Parajes Naturales: Punta Entinas-Sabinar.
- Zona Arqueológica. BIC Turaniana y Los Castillejos.
- Marítimo-Terrestre. Playas
- Vías Pecuarias.
- Ramblas.

Los ámbitos correspondientes a los anteriores conceptos de Suelo No Urbanizable de Protección especial se encuentran grafiados en la documentación gráfica contenida en los planos del presente PGOU.

Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial.

- Suelo Agrícola: Cultivos de los denominados "bajo abrigo". Este ámbito está específicamente protegido por el planeamiento urbano, es decir por el presente Plan General de Ordenación Urbana (SNUEP-PU).

- Paisajístico: Acentilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor. Este ámbito está específicamente protegido por la planificación territorial establecida en el POTPA (SNUEP-PT).

Los ámbitos correspondientes a los anteriores conceptos de Suelo No Urbanizable de Protección especial se encuentran grafiados en la documentación gráfica contenida en los planos del presente PGOU.

CONDICIONES DE APLICACIÓN EN LA ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 3.4. Zonas de Protección de Legislación Específica.

Están incluidas en esta categoría de suelo no urbanizable, en los términos establecidos en su legislación especial, las zonas de dominio público contempladas en la Ley 22/88, 28 de julio, de Costas, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley de Aguas. Asimismo conforme al art. 135-D del POTPA se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos ubicados en el medio no urbano la Zona denominada Yacimiento de Turaniana, considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español, y a la Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos.

Por último, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) como es el Paraje Natural Punta-Entinas Sabinar.

Artículo 3.5. Parajes naturales: Punta Entinas-Sabinar.

- Se delimita dentro de esta Zona de Protección parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se incorpora al Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios

Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.¹

- b) Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
- c) Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores deberán ser autorizadas por la administración competente. En todo caso resultarán de aplicación las normas establecidas por la legislación sectorial competente siempre que sean más restrictivas y protectoras de la Zona que las establecidas en este Plan General
- d) Se exigirá la justificación, mediante Estudio de Impacto Medio Ambiental, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria; también será exigible dicho estudio cuando se pretenda transformar usos agrícolas existentes

Artículo 3.6. Zonas Arqueológicas: BIC Turaniana y Los Castillejos.

- a) Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente. En todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

¹ Art. 15 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

- b) Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.

- c) Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Incorporando el presente Plan cualquier limitación que resulte de las normas sectoriales estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

Artículo 3.7. Bienes de dominio público Marítimo-Terrestre.

- a) Se considerará suelo no urbanizable los bienes de dominio público Marítimo-Terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en la Legislación de Costas.
 - b) Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en la Legislación de Costas con los requisitos y procedimientos de autorización en ella previstos.
 - c) En la documentación gráfica del Plan General se representa la línea probable de deslinde del dominio público marítimo-terrestre así como la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.
- Igualmente se delimita la Zona de Influencia del Litoral en una franja de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

- d) De acuerdo con lo establecido en el art. 23.2. de la Ley Costas se incrementa la franja de la servidumbre de protección del Paisaje Singular de los Achantlados de Aguadulce - Almería, hasta los 200 m.

Artículo 3.8. Vías Pecuarias.

- 1.- El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

2.- El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias. Estas estarán sujetas al grado de Protección establecido para las zonas de Protección Integral, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas.

3.- El Plan General incorpora la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

ANCHURA

Nº	DENOMINACIÓN	Legal	Propuesta	Sobranante
A)	Vías pecuarias necesarias			
1.-	VEREDA DEL ENIX.	20,89	20,89	---
B)	Vías pecuarias excesivas			
2.-	CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3.-	CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4.-	CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5.-	CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6.-	CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7.-	COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

4.- En aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

5.- Una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

Artículo 3.9. Ramblas.

Se considera suelo no urbanizable las ramblas como suelo de dominio público de carácter hidráulico.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO.

Artículo 3.10. Agrícola: Cultivo “bajo abrigo”.

Son Zonas de cultivo intensivo con técnicas de enarenado o invernadero de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, **excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas.**

Artículo 3.11. Protección Paisajística: Acantilados y Formaciones Matorral de la Sierra de Gádor.

1.- Se incluye dentro de esta Zona de Protección, el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable

2.- No se permite actividad alguna constructiva en esta Zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.

3.- No obstante, en esta Zona se podrán permitir actividades turísticas que no supongan impacto medioambiental o físico, prohibiéndose expresamente la implantación de instalaciones o la realización de obra alguna.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.14. Actuaciones de interés público en Suelo No urbanizable.

1.- Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos clasificados como no urbanizables.

2.- En todo caso, dichas actuaciones deberán ser compatibles con el régimen aplicable a la categoría de suelo en que se produzcan y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- Dichas actuaciones pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras, e instalaciones, para la implantación en éste suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

4.- Quedan excluidas de éste régimen las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 LOUA así como la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

5.- Las Actuaciones de Interés Público requieren aprobación de Plan Especial o proyecto de Actuación y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueren preceptivas.

6.- La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en los dos primeros apartados de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos que se establezcan. Transcurridos dichos plazos cesará la vigencia de la actuación.

7.- Será necesaria la aprobación de Plan Especial cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender el ámbito de al actuación terrenos de otro término municipal.
- b) Tener por su naturaleza, entidad u objeto incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- c) Afectar a la ordenación estructural establecida en este Plan General.
- d) En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a cincuenta hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de Proyecto de Actuación.

8.- Los Planes Especiales y Proyectos de Actuación a que se refiere este artículo estarán sometidos a los requisitos, contenido, determinaciones y procedimiento de aprobación establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 3.15. Situaciones y condiciones de las actuaciones.

a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.

b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.

c) Las *actuaciones posibles y prohibidas* en cada Zona de esta clase de suelo serán las especificadas por estas Normas.

SECCIÓN 1ª. FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Artículo 3.16. Formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, el plan general no autoriza la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo, por ser su existencia incompatible con el destino del suelo no urbanizable.

Artículo 3.17. Concepto de Núcleo de Población.

- a) Se entiende como Núcleo de Población aquel que pueda estar constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas.
- b) De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas.

- c) El concepto Núcleo de Población integra pues tres elementos definidores:

- Concentración de población.
- Concentración de materialización de actividades.
- Dotación de servicios y/o infraestructuras.

En suelo No Urbanizable no se permite ninguno de los elementos definidores anteriores que pudieran dar lugar a la formación de Núcleo Urbano según se puede observar en las determinaciones expuestas que regulan los usos para esta clase de suelo.

SECCIÓN 2ª NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 3.18. Condiciones Generales para la implantación de usos en suelo no urbanizable.

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización salvo cuando tenga carácter singular o extraordinario.
- c) Tendrán carácter singular las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.
- d) Tendrán carácter extraordinario las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.
- e) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singulares propios de esta clase de suelo.

Artículos 3.19. Ramblas y cauces.

- a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 ml. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación

Hidrográfica, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial.

- b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.
- c) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan afectar a la pureza de las aguas, y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores en los términos previstos por la legislación sectorial.
- d) En cuanto a vertidos existentes a la aprobación del Presente Plan General se estará a lo que resulte del régimen que para ellos se establece en la legislación sectorial.
- e) Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- f) El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

Artículo 3.19. Protección de la Vegetación.

- a) La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. En todo caso será de aplicación lo establecido en la correspondiente legislación sectorial.
- b) La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como Zona segunda de Protección Integral (Punta Entinas y Sierra de Gádor)

Artículo 3.20. Protección de la Fauna.

- a) La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a esta Zona deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.
- b) Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

Artículo 3.21. Protección del Suelo.

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosión (Estudios de Impacto Ambiental). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias establecida con ocasión de su concesión.

Artículo 3.22. Protección del Paisaje.

- a) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Zonas de Protección Integral y Protección Específica.
- b) Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

Artículo 3.23. Infraestructuras.

- a) Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo provisiones expresas contenidas en los planes del Ministerio de Fomento) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de Protección Integral. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.
- b) En el Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y demás legislación sectorial que resulte de protección.
- c) Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de Protección Específica y General.
- d) La ubicación de infraestructuras en las Zonas de Protección Específica, estará sometida a las provisiones de la Ley de Costas y la Ley del Patrimonio Histórico-Español.

Artículo 3.24. Vías Pecuarias.

- a) Estarán sujetas a las limitaciones establecidas por la legislación sectorial vigente que le es de aplicación, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.
- b) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales (artículo 3.11) en el plano correspondiente.

Artículo 3.25. Extracción de áridos.

- a) Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal. La solicitud de licencia precisará del correspondiente Estudio Técnico que describa las cantidades que se pretender extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.
- b) Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.
- c) Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.
- d) No se autorizará la extracción de áridos en la Zona de Protección Integral y las Zonas de Protección Específica.

Artículo 3.26. Vertederos.

- a) La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un Estudio de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico y, en general cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación sectorial.
- b) Deberán crearse depósitos en las zonas de parcela establecidas para los usos de servicios conjuntos, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su recidaje en condiciones económicas viables.
- c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

ACTUACIONES POSIBLES EN EL AMBITO DE CULTIVOS BAJO ABRIGO.

Artículo 3.27. Actuaciones posibles.

- a) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, invernaderos, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de obras públicas y las relativas a infraestructuras básicas del territorio.
- b) En este tipo de suelo existen dos enclaves, delimitados en la documentación gráfica del Plan, con actual uso docente (Colegios); sobre estos ámbitos se permiten operaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones y edificaciones existentes.
- c) En el enclave grafiado en los planos como "Alojamiento turístico", se permite el uso hotelero de baja intensidad, con una edificabilidad máxima de 1.500 m² construidos y la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente.
- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable se someterán a los siguientes límites:

1. *Dimensiones y caracteres de las parcelas.* La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones anexas al destino agrícola no podrá ser inferior a la extensión de 15.000 m². Las edificaciones anexas no podrán superar los 150 m² construidos por cada mínimo de 15.000 m² de terreno. Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar la superficie máxima edificable de 300 m², quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU. Todo lo anterior no es de aplicación a las zonas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras. A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad.

2. *Caracteres de la edificación:* La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de siete mts. o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbcos-prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azulete o Verde claro.
 3. *Distancias de lindes:* las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.
 4. *Distancia entre edificaciones:* las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.
 5. *Cercas.* En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verjas, malla metálica entrelazada ó con preferencia de elementos naturales arbóreos.
- e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.
 - f) En esta Zona se permite la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título así como la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales, anteriormente reglados.
 - g) Además es posible la ubicación de las siguientes usos de instalaciones o construcciones:
 - Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales. dentro de las limitaciones ya fijadas. En caso que se dispusiera de varias fincas,

dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpléndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos. La licencia municipal, con informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado. Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.

- h) En los proyectos de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

"Art. 91 .N Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.

Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.

Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

- a) Sobre el vial rural de 30 nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- b) En el viario rural de 20 y 10 nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

- a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.
- b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la esorrentía natural de las aguas.

1. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

2. las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica; y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el artº 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada”.

Artículo 3.28. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado, invernadero o “bajo abrigo”.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior.

ACTUACIONES POSIBLES EN LOS AMBITOS: PUNTA ENTINAS SABINAR, LOS ACANTILADOS DE AGUADULCE Y LAS FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GÁDOR.

Artículo 3.29. Actuaciones posibles.

Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras ambientalmente compatibles aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

La regulación de usos y actividades en el espacio natural protegido de Punta Entinas Sabinar la regulación de usos y actividades se efectuará por las disposiciones generales de la Ley 2/89 y por lo que se señale por el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales – actualmente en proceso de redacción -.

Los usos considerados característicos de los Acentilados de Aguadulce son los recreativos y didácticos ambientales que no precisen edificaciones específicas y, de acuerdo con el art. 128-N del POTPA, se autorizan en este espacio:

- Las edificaciones legales existentes.*
 - Las obras de infraestructura que necesariamente deban localizarse en estos espacios, rusticadas mediante la redacción del correspondiente estudio informativo.*
- Las actuaciones que se desarrollen en la zona delimitada como Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor, de acuerdo con el art. 111-D del POTPA, atenderán a los siguientes criterios:
- Se priorizarán los usos naturalísticos y científicos sobre cualquier otro.*
 - Se autorizarán las actividades recreativas extensivas que no precisen instalaciones específicas.*
 - Se autorizarán los aprovechamientos primarios tradicionalmente existentes, excluido el uso de invernadero, así como las instalaciones que se encuentren asociadas a dichas explotaciones.*

De acuerdo con el art. 115-D del POTPA, se consideran usos característicos de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

- Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc) o bien la restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.

- Las actividades naturalísticas y de investigación.
- Las actividades recreativas en instalaciones específicas.
- Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- La caza en sus distintas modalidades legales.

Artículo 3.30. Actuaciones prohibidas.

Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- Actividades que atenten contra la conservación de los hábitat naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.
- Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial.
- El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- Encender fuego o acampar en toda la Zona.
- Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Administración competente.
- Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.

En el ámbito de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor son usos prohibidos, en atención a lo dispuesto en el art. 115-D del POTPA:

- a) La edificación residencial de nueva planta.
- b) Las nuevas obras de infraestructura, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

En los acantilados de Aguadulce en aplicación del art. 128-N del POTPA se consideran usos prohibidos:

- a) *Las actividades agrarias de cultivos intensivos.*
- b) *Las actividades extractivas.*
- c) *Los depósitos de residuos de cualquier naturaleza.*
- d) *Las construcciones de nueva planta.*

Artículo 3.31. Condiciones para la conservación de usos.

- a) Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en esta Zona, necesitarán la autorización simultánea del órgano competente en materia de medio ambiente.
- b) En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la administración competente. Esta evacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio.
- b) La delimitación de esta Zona conlleva la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados, en los términos establecidos por la legislación aplicable. La Administración competente podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito, en los términos previstos por la legislación sectorial aplicable.
- c) Urbanísticamente y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, serán de aplicación las determinaciones que se contengan en normas o Planes Sectoriales.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ÁMBITOS: ZONAS ARQUEOLÓGICAS; ZONA MARITIMO TERRESTRE, VÍAS PECUARIAS Y RAMBLAS.

Artículo 3.32. Condiciones de Actuación.

Las condiciones de actuación en estas Zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas, Ley de Aguas, Ley de Vías Pecuarias y Ley del Patrimonio Histórico Español).

Artículo 3.33. Zona Arqueológica.

- Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.
- Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente.

Artículos 3.34. Zona Marítimo-Terrestre.

- a) En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en la Ley de Costas.
- b) Serán de obligado cumplimiento los siguientes objetivos y fines específicos del art. 145 del POTPA.

"1. Las actuaciones que se lleven a cabo sobre el dominio público marítimo - terrestre perseguirán los siguientes objetivos específicos:

- a) *Determinar el dominio público marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.*

- b) *Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo - terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.*
 - c) *Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.*
 - d) *Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.*
2. *Las actuaciones en las zonas de protección del dominio público marítimo terrestre tendrán por finalidad:*
 - a) *La defensa de la integridad y usos del dominio público marítimo terrestre.*
 - b) *La preservación de las características y elementos naturales del dominio público marítimo terrestre."*
- c) Será de obligado cumplimiento las determinaciones generales sobre el dominio público marítimo terrestre y la zona de servidumbre de protección que establece el Art. 146 del POTPA:
- "3. *Los itinerarios peatonales de interés ecológico y recreativo que discurren total o parcialmente dentro del límite interior de la ribera del mar no requerirán adecuación alguna ni generarán la alteración de las condiciones naturales de dichas áreas.*
 4. *Las obras e instalaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección establecida en cada caso estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas en la que se regulan las obras autorizadas y legalizables.*
 5. *Los proyectos u obras en estas áreas evitarán las soluciones que puedan afectar directamente o indirectamente al dominio público marítimo terrestre, estudiando previamente su repercusión sobre la dinámica litoral. En cualquier caso estas obras y proyectos estarán a lo dispuesto en el art. 42 de la Ley de Costas."*

d) De acuerdo con las determinaciones específicas del artículo 147 POTPA sobre la zona de servidumbre de protección y la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre:

"1.- En los tramos de costa urbanizados por incluirse en suelos urbanos o urbanizables.

- a) Las instalaciones al servicio del uso público se realizarán en construcciones fijas con diseño y características acordes con su uso y posición en el medio urbano.
- b) Se favorecerá el acceso peatonal y rodado a la zona de playa, acondicionando para ello los tramos que se estimen necesarios.
- c) Se favorecerá la localización de paseos marítimos y zonas de espacios libres en los nuevos desarrollos impidiendo la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a los 500 m. (zona de influencia).
- d) No se autorizará el estacionamiento de vehículos en la zona de playa.

2.- En los tramos de costa naturales

- a) Se evitará la construcción o modificación de trazado de las vías que se sitúen en la zona de servidumbre de protección general de 100 m. desde el límite interior de la ribera del mar.
- b) Las actuaciones previstas en el marco de este Plan que se localicen sobre la zona de servidumbre de protección se ejecutarán con diseño y materiales acordes con el paisaje de cada tramo de costa.
- c) Se autorizará la localización de aparcamiento s asociados a las vías asfaltadas existentes. En caso de acondicionarse otros espacios éstos serán exteriores a la zona de servidumbre de protección.

d) No se autorizará la localización de edificaciones, excepto las asociadas a salvamento y entretenimiento de las infraestructuras públicas en la zona de servidumbre de protección.

e) No se autorizará la construcción de nuevos accesos rodados a las zonas de playa.

3.- En los tramos de costa de los Espacios Naturales Protegidos se estará a lo dispuesto en sus instrumentos específicos de ordenación.

Artículo 3.35. Vías Pecuarias.

En esta Zona sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en su legislación específica.

Artículo 3.36. Ramblas.

Sobre estos espacios se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Zonas de prohibición. Se corresponden con zonas inundables hasta un periodo de retorno de 50 años. En estas zonas se prohíben los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos y las instalaciones de acampada.
 - b) Zonas de restricción. Se corresponden con zonas inundables entre periodos de retorno de 50-100 años, en las que se prohíben la industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
- Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno sea mayor a 0,2.

- c) Zonas de precaución. Se corresponden con zonas inundables entre períodos de retorno 100-500 años, en las que se prohíben las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

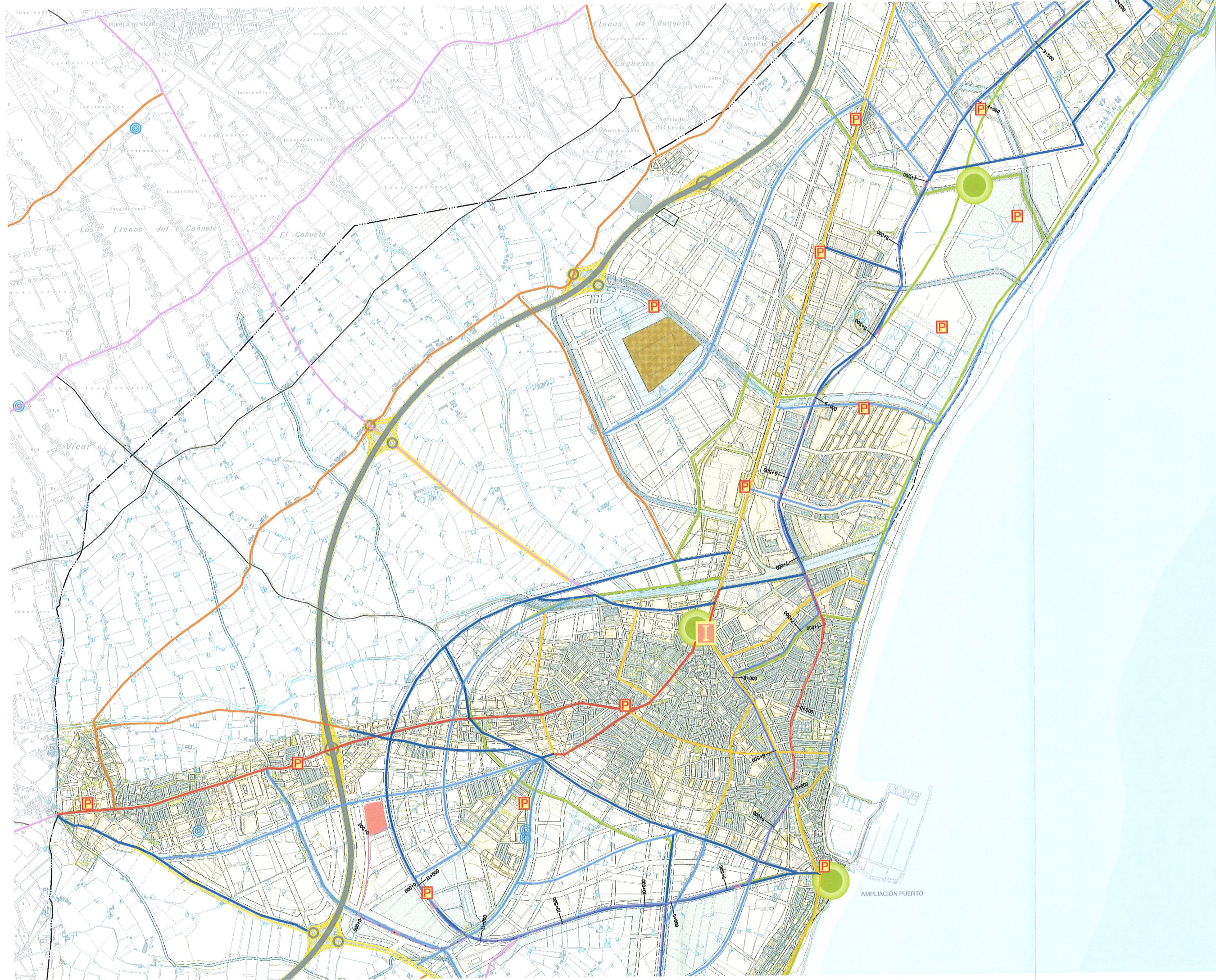
CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION FISICA.

Artículo 3.37. Ordenación física, calidad y diseño.

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección general para que se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación, (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales antiguos con tratamiento exterior de revoco con los colores tradicionales de referencia como: Blanco. Azulete ó Verde claro.

5. *Caracteres de la edificación:* La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus cubiertas serán planas y colores integrados. Sus volúmenes serán prismáticos-cúbicos y sus fachadas usarán solamente los colores tradicionales descritos en párrafo anterior.
6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.
7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.
8. Los titulares de parcelas que se encuentren en malas condiciones higiénico- sanitarias, ambientales y de ornato; estarán en la obligación de subsanar esta situación y mantenerlas en buenas condiciones. Así mismo podrá obligarse al vallado de las mismas conforme se establece en las normas.
9. Todas las balsas de riego estarán debidamente valladas e incluso cubiertas, siendo responsable el titular de las mismas, de los accidentes que se pudieran derivar de la no observación de esta determinación. También correrán por cuenta del propietario las reparaciones necesarias en las redes de abastecimiento de agua destinadas a evitar, en caso de rotura, la inundación de fincas colindantes y pérdidas de agua.
10. Las parcelas rústicas estarán debidamente identificadas mediante placas indicadoras en las que se refleje el Polígono, Parcela y Paraje contemplados en el parcelario de Rústica del Término Municipal de Roquetas de Mar.
11. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir la legislación específica que afecte a esta clase de instalaciones. Sus propietarios deberán disponer un



2006

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

RED VIARIA Y TRANSPORTES

TRANSPORTE PÚBLICO

- Intersección
- Punto de intersección
- Punto de parada
- Propuesta de trazado de línea férrea (Borja)
- Carril bici

SISTEMA VIARIO

- Autovía
- Interurbano 1er nivel
- Interurbano 2º nivel
- Urbano 1er nivel
- Urbano 2º nivel
- Nueva vía urbana 1er nivel
- Nueva vía urbana 2º nivel
- Agro 1er nivel
- Agro 2º nivel

OTROS ELEMENTOS

- Quinta urbana
- Quinta urbanizada
- Batanes de agua

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
INFRAESTRUCTURAS
MUNICIPALES GENERALES

PGOU

Arquitecto:
Aparicio Pérez, Luis Felipe, Arquitecto

Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis, Arquitecto
Castillo Castro, José Luis, Arquitecto Técnico
De Silva Salazar, Jorge Miguel, Ingeniero de
García González, María Teresa, Geógrafa
Melgudo Rodríguez, Juan E., Arquitecto
Pardoll, Verónica, Arquitecta
Vega Álvarez, Francisco, Arquitecto
Vera Utrilla, Marian, E., Arquitecta

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

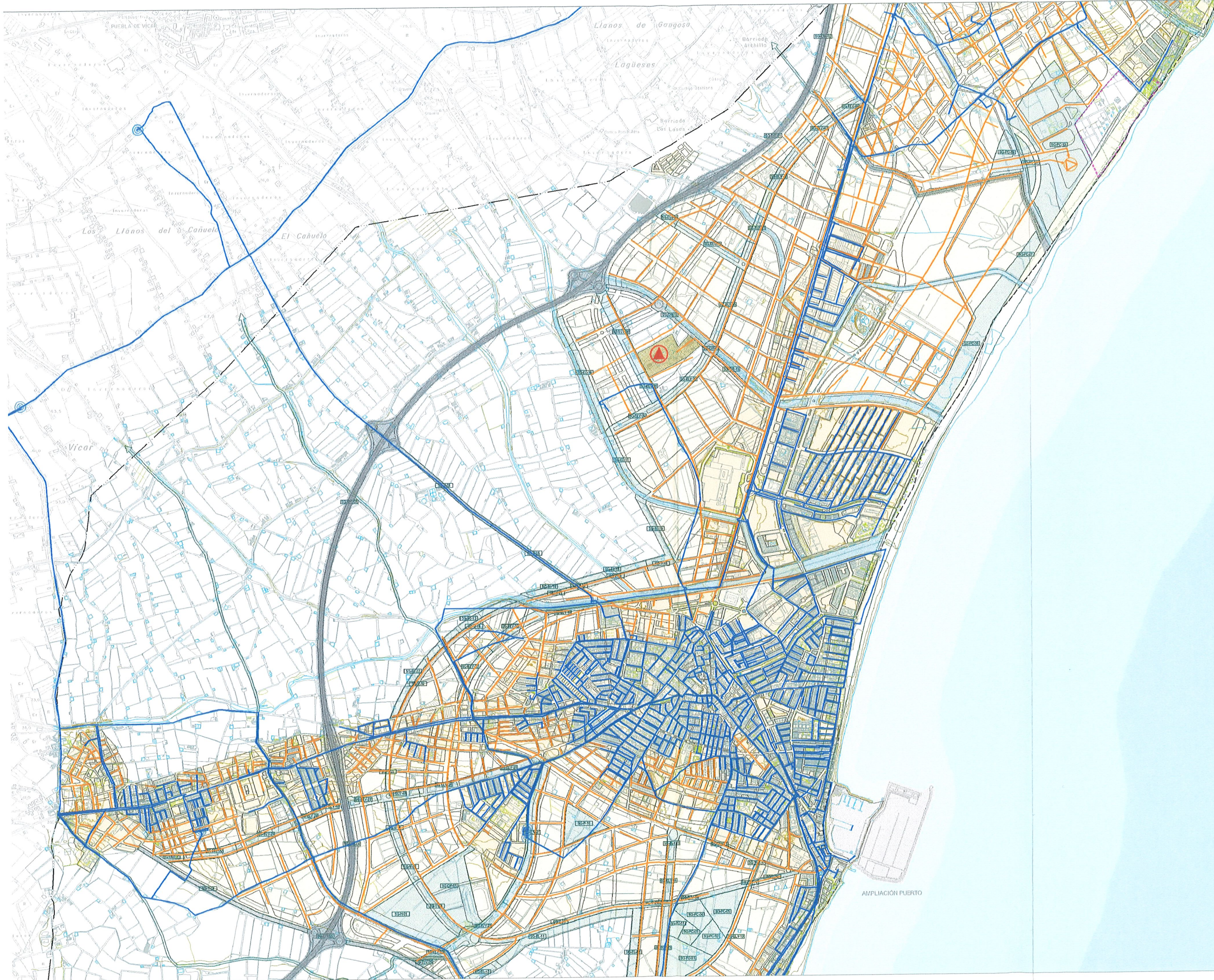
LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

2

3

6

ESCALA 1:10.000



2006

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Abastecimiento DP.
- Captación y duplicación

RED DE BANEAMIENTO

- Red de saneamiento
- Doveros

OTROS ELEMENTOS

- Edificio
- Edificio urbano
- Edificio comercial

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
INFRAESTRUCTURAS
MUNICIPALES GENERALES

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez - Luis Felipe - Arquitecto

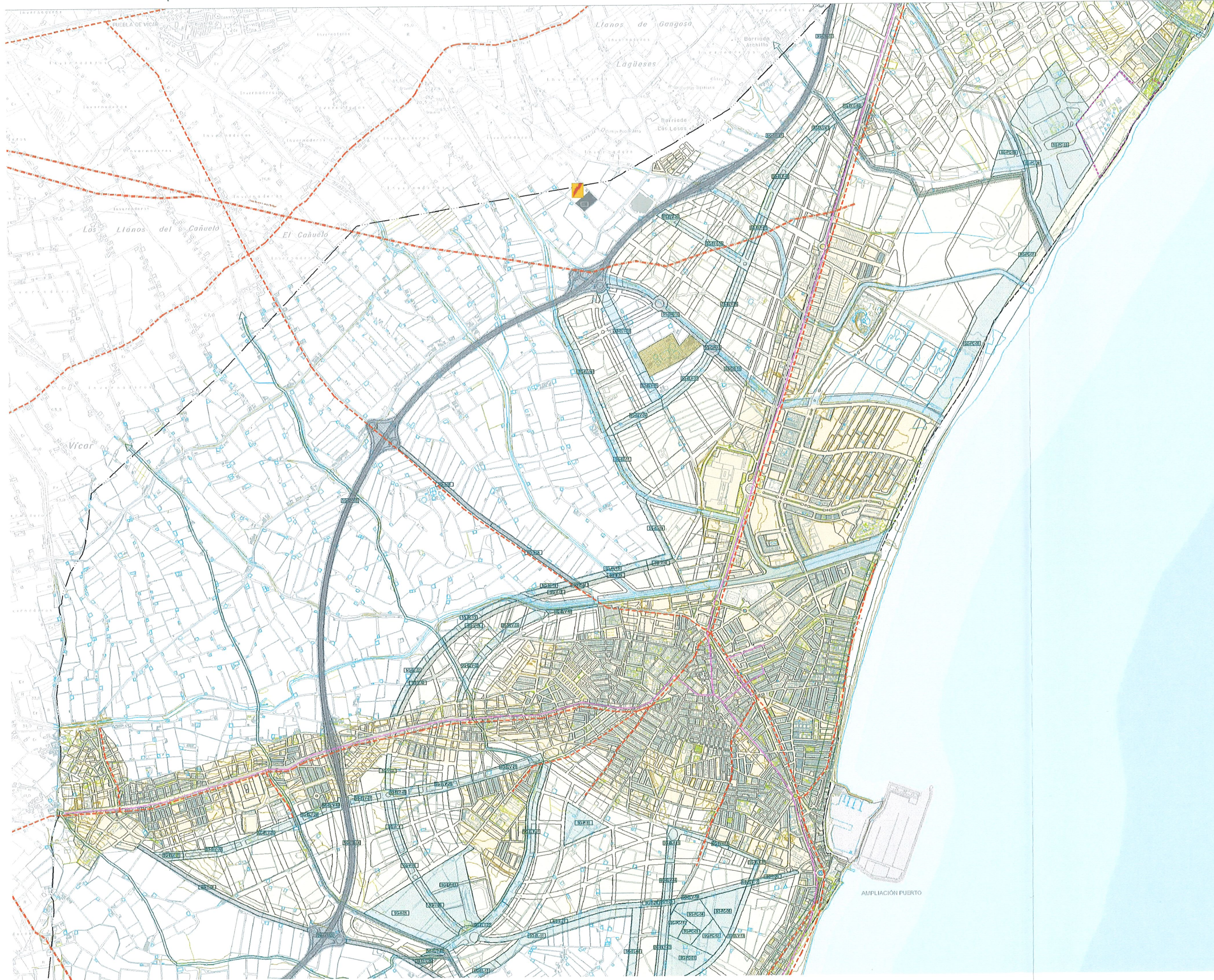
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Miranda, Luis - Arquitecto
Castillo Castro, José Luis - Arquitecto
De Silva Salgado, Jorge Miguel - Ingeniero civil
García González, María Teresa - Geógrafa
Melgarejo Rodríguez, Juan - E. Arquitecto
Pardoll, Verónica - Arquitecta
Vega Álvarez, Francisco - Arquitecto
Vera Olivella, Marlen - E. Arquitecta

EDICIÓN: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

7



2006

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED ELÉCTRICA

OTROS ELEMENTOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
INFRAESTRUCTURAS
MUNICIPALES GENERALES

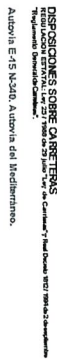
PGOU

ENCARGO AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

8



Autovin E-15 N-340. Autovin del Mediterraneo.

Nacional N-240.

Autonómica de 2º orden. A-358 y A-304

Variante de trazado de vía de gran capacidad previsto en el "Estudio Informático de la variante de trazado con variantes externas en Pequeños de n.º 1" y "Plan de las hondonadas".

variantes extensas en Roquetas de mar y Pándor de las hortichuelas.²

Zona de dominio público (art. 21 Ley 25/1998). Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y también una franja de 8 metros de anchura en autopistas autorizadas y vías de 3 metros en las restantes carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma.

Zona de estabilidad (art. 23 Ley 26/1980). La zona de estabilidad de las construcciones existentes en los frentes al terreno a ambos lados de las calzadas, delimitada, internamente por la zona de seguridad y externamente por los límites parciales o las alturas exteriores de la fachada y un máximo de 25 metros en altura, sobre la línea roja, y de cinco a seis metros en anchura desde las ciudades nuevas.

Zona de protección (art. 23 Ley 26/1980). La zona de protección de las construcciones en dos frentes al terreno a ambos lados de la calzada, está limitada por la zona de seguridad y externamente por los límites parciales o las alturas exteriores de la fachada y un máximo de 100 metros en anchura, sobre la línea roja, y de 50 metros en el resto de las construcciones dentro las ciudades nuevas.

Una lista de deficiencias (ver 251, p. 135, 1998) en los sistemas estatales de educación superior de los países latinoamericanos se establece en líneas limítrofes de deficiencia cuando la institución no cumple con los requisitos mínimos de calidad, reconocidos o aceptados, a excepción de las que resulten imperdables, indispensables o esenciales para la prestación de los servicios educativos, en conformidad y mantenimiento de las construcciones educativas. Esta lista se aplica a 50 miembros en subgrupos, subvías y vías opuestas, y de 25 miembros en las universidades, de la misma exterior de la categoría más próxima, medidas de fortalecimiento a partir de la misma exterior. En las veintinueve o cincuenta de las universidades, la lista misma con el objetivo de eliminar las tendencias de deterioro, la lista misma se deficiencia en los 100 miembros de las universidades, la lista misma se deficiencia en la categoría en total la longitud de la lista misma.

Zona de dominio público adyacente (art. 12 Ley 8/ 2001). Esta formada por franjas de terreno, que a cada lado de la marisma, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de 3 metros de anchura en las vías convencionales, medidas en horizontal desde arado exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

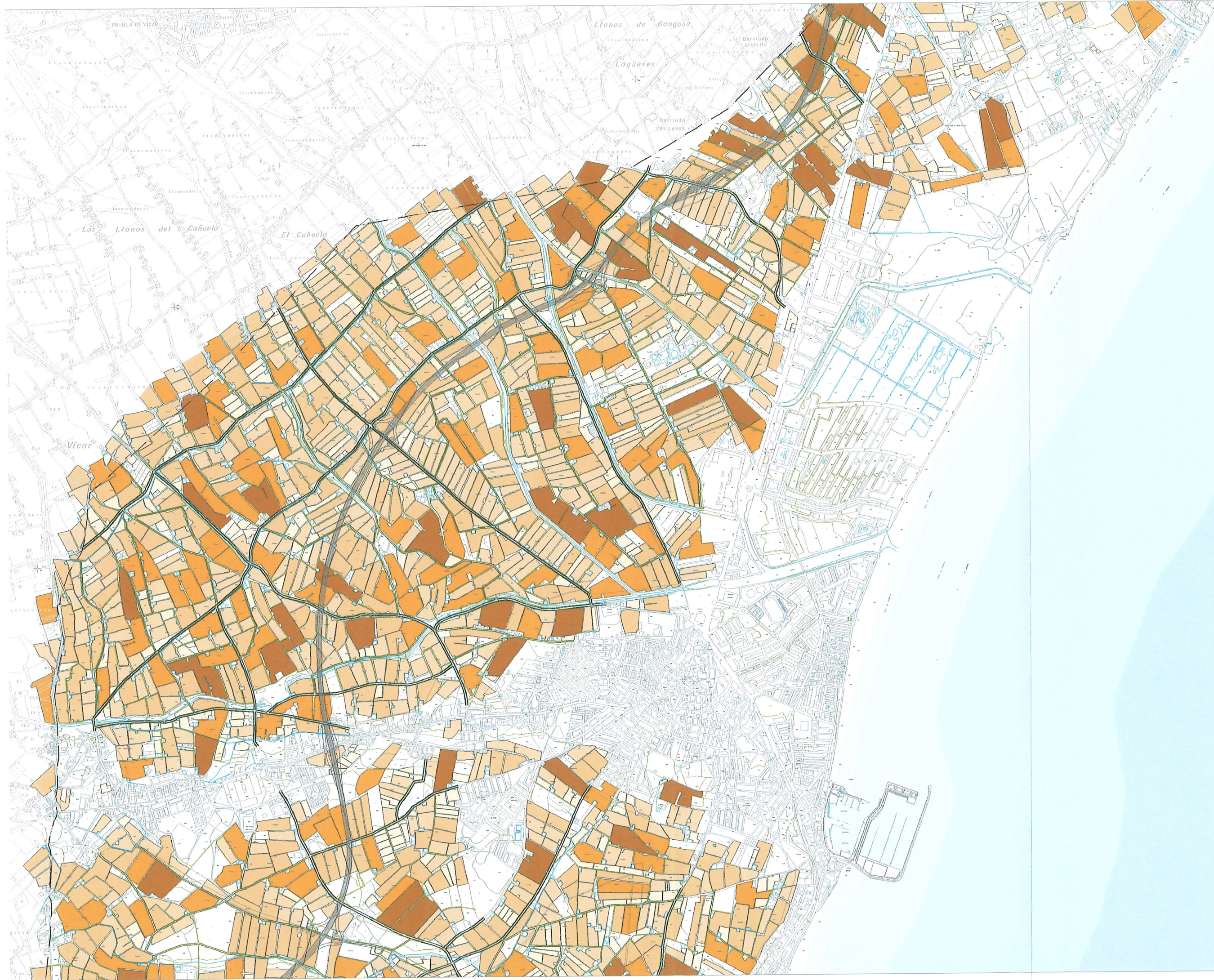
Zona de servidumbre legal (art. 54 Ley 14, 2001). Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas por las zonas de dominio público ya descrito y exteriorizadas por dos líneas paralelas a las anteriores de la explanada, y una distancia de 25 metros en las vías de gran capacidad, y de 8 metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las céntricas estacas.

Zona de acción (art. 55 Ley 2.617/2011, texto redactado de conformidad con la Ley 2.618/2011). Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado del eje longitudinal de la vía, que se extiende desde el inicio hasta el final de la vía, en ambas direcciones de circulación, en las que se establecen las áreas prohibidas, las áreas estacionadas y de estacionamiento, y una delimitación de mediana, en las vías de gran capacidad y de 50 metros de anchura en las vías convencionales y de 30 metros de anchura en las vías de tránsito rápido, en las vías correspondientes a la red autorizada y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidas en cualquiera de los sentidos de circulación.

Art. 39.-D. Determinaciones específicas sobre los nuevos accesos al Puerto de Robiquet de Mar del Plata. Se establece una zona de protección con limitaciones de usos y edificaciones de 500 metros desde el trazo definitivo en el Pismo del Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes, zona de protección similar en el sector de los Corripio de Maima con el 50 metros.

Art. 31-D.-Determinaciones específicas sobre el nuevo viñedo El Reglamento de Mataderías, S. establece una zona de producción cubriendo las zonas de producción, de 200 metros sobre el trazado del Plan de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

Art. 39-D. Nidos estrimblejos. Se establece una reserva del suelo de protección en los nidos clasificados como estrimblejos de 1500 metros de diámetro en los puntos señalados en el Plano de Infraestructuras de Comunicaciones sobre los puntos trazados en el Plan de Infraestructuras de Comunicaciones. Las reservas establecidas en su reglón por lo dispuesto sobre las de protección nautica para los trazados de las nuevas Vías.



2006

RED VIARIA AGRÍCOLA

Vía agrícola de primer nivel

Vía agrícola de tercer nivel

Vía agrícola de tercer nivel

Limite acule urbano

Limite acule urbanizado

TAMAÑOS DE RIVERADEROS
(Superficie en m²)

- menor que 5000
- entre 5000 y 8000
- entre 8000 y 14000
- entre 14000 y 22000
- entre 22000 y 40000

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
RED VIARIA AGRÍCOLA

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe, Arquitecto

Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Miranda, Luis, Arquitecto
Castillo Castro, José Luis, Arquitecto Técnico
Da Silva Salgueiro, Jorge Miguel, Ingeniero Civil
García González, María Teresa, Geógrafa
Malgouyres Rodríguez, Ana, E. Arquitecta
Pardoll, Verónica, Arquitecta
Vega Álvarez, Francisco, Arquitecto
Vera Utrilla, Marlen, E. Arquitecta

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

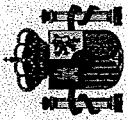
LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

11

ANEJO 2

INFORMACION CATASTRAL



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

Oficina Virtual
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04079A020000310000PJ

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
Polígono 20 Parcela 31	
ALGARROBO. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
--	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
--	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 20 Parcela 31	
ALGARROBO. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	40.331

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	IH	Invernaderos hortalizas	03	3,6226
b	HR	Huerta regadío	00	0,2854
c	VT	Vía de comunicación de d....	00	0,1251

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Jueves, 16 de Agosto de 2007

- 532.600 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANEJO 3

DOCUMENTACION DEL PGOU DE
ROQUETAS DE MAR VIGENTE

TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**267. Normas particulares.**

- a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como no urbanizable, desarrollando las Normas generales, según el esquema siguiente:
- Zonificación, especificando los distintos ámbitos de protección.
 - Actuaciones posibles y procedimiento para su ejecución.
 - Condiciones relativas a la ordenación física de las distintas Zonas.
 - Normas específicas para tramitaciones en esta clase de suelo, además de su desarrollo posible a través de figuras de planeamiento específico.
- b) Se introduce un *Capítulo* previo que versa sobre la definición y ámbito de aplicación de esta clase de suelo.

CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.**268. Definición.**

- a) Dentro del término municipal de Roquetas de Mar, se considera suelo no urbanizable a aquel que queda fuera de las clasificaciones de suelo urbano y suelo urbanizable, una vez efectuada la delimitación de estas clases de suelo.
- b) Constituyen suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que se quieren preservar de la urbanización o no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano posible.
- c) Siguiendo el esquema previsto en el art. 12 del T.R. el suelo no urbanizable se puede considerar como ordinario y protegido. Partiendo de dos claros conceptos:
- 1) Se considerará como suelo no urbanizable ordinario, el que no es necesario en la actualidad en función de las previsiones de Urbanización.
 - 2) Se considerará como suelo no urbanizable protegido, el que por sus cualidades intrínsecas así se clasifique por sus condiciones agrícolas, forestales, paisajísticas, ecológicas y sectoriales.
- d) Asimismo deberá coordinarse esta estructura con los condicionamientos y normativas de marco más amplio (Normas Complementarias Provinciales en suelo no urbanizable, Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, etc.).

269. Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.

- a) El presente *Título* normativo será de aplicación a las actuaciones en las distintas Zonas que integran el suelo designado como no urbanizable.
- b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable y en todas sus Zonas, será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas (-N.8 -).
- c) El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del PGOU.

- d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

CAPÍTULO II. ZONIFICACION.

270. Zonificación.

- a) A tenor de las consideraciones de las Normas anteriores, se establecen, dentro del suelo no urbanizable, diferentes grados de protección, que conllevan una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones, y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas Zonas.
- b) Se delimitan cuatro Zonas, algunas de las cuales se subdividen en subzonas donde se matizan las condiciones de cada una de ellas:

SUELO PROTEGIDO:

1. Zona de Protección Especial.

- Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.
- Interés Ecológico: Parajes Naturales.

2. Zona de Protección Integral.

- Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Sierra Litoral.
- Vías Pecuarias.

3. Zonas de Protección de Legislación Especial.

- Arqueológica.
- Marítimo-Terrestre.

SUELO DE PROTECCION GENERAL:

4. Zonas de Protección General.

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- Instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Vivienda Unifamiliar ligada a medios de producción, rural o agrícola.

271. Zona de Protección Especial.

Tendrán la consideración de Zonas de Protección Especial aquellas Zonas delimitadas como de Interés Agrícola y Ecológico.

272 Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.

- a) Son Zonas de cultivo intensivo de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

- b) En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, excluyendo la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.
- c) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son, fundamentalmente, las de almacenes destinados a los productos procedentes de la explotación y depósitos que sean necesarios para los cultivos.
- d) Estas instalaciones se regularán en sus aspectos concretos a través de un Plan Especial de Protección de los Huertos y Cultivos y Mejora del Medio Rural, según el contenido de los arts. 81 y 82 del R.P., justificado por la importancia que en el término municipal representan los cultivos mediante plásticos y el impacto que sobre su entorno puede ocasionar su edificación incontrolada.

273. Interés Ecológico. Parajes naturales.

- a) Se delimita dentro de esta Zona parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se incorpora al Paraje Natural Punta-Entinas-Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.⁷³
- b) Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
- c) Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores deberán ser autorizadas por la Agencia de Medio Ambiente.⁷⁴
- d) Se exigirá la justificación, mediante *Estudio de Impacto Medio Ambiental*, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria; también será exigible dicho estudio cuando se pretenda transformar usos agrícolas existentes.

274. Zona de Protección Integral.

- a) Se incluye dentro de esta Zona el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable.
- b) No se permite ninguna actividad constructiva en esta Zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.
- c) En esta Zona se permitirán actividades turísticas que no supongan impacto medioambiental o físico, y se prohíbe la implantación de instalaciones o la realización de obra alguna.
- d) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

⁷³ Art. 15 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

⁷⁴ Art. 10 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

- e) El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias (Art. 17, Sec. 1a., Cap. II, Tit. I del T.R.). Estas estarán sujetas al grado de Protección Especial, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas.

- **Primero:** se indica la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio quedando incluida en el Plan General de Ordenación Urbana, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

ANCHURA

Nº	DENOMINACION	Legal	Propuesta	Sobrante
A)	Vías pecuarias necesarias			
1.-	VEREDA DEL ENIX.	20,89	20,89	---
B)	Vías pecuarias excesivas			
2.-	CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3.-	CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4.-	CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5.-	CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6.-	CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7.-	COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

- **Segundo:** en aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

- **Tercero:** una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

275. Zonas de Protección de Legislación Especial.

Se considera también suelo no urbanizable a las *Zonas de dominio público* contempladas en la Ley 22/88 de Costas, a la *Zona denominada Yacimiento de Turaniana* (delimitación definitiva por Cultura), considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español y a la *Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos* (delimitación definitiva por Cultura).

276. Zona Arqueológica.

- a) Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente.⁷⁵ En

⁷⁵ La Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en Andalucía es la Consejería de Cultura. El artículo 13.27 de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio Histórico, Artístico,

todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

- b) Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.
- c) Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la L.P.H.E.

277. Bienes de dominio público marítimo-terrestre.

- a) Se consideran suelo no urbanizable los bienes de dominio público marítimo-terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en los arts. 3,4 y 5 de la Ley de Costas.
- b) Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en los arts. 31 y ss. de la Ley de Costas.

278. Zona de Protección General.

Esta Zona de suelo no urbanizable se considera como suelo no urbanizable común, caracterizado por permitir acciones orientadas al mantenimiento de las actividades propias específicas del suelo rústico, según lo establecido en el art. 16 del T.R.:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

279. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y Suelo Agrícola.

- a) En esta Zona es posible la construcción de edificios e instalaciones *de utilidad pública e interés social* que, aunque estrechamente ligados a los Núcleos de Población, han de emplazarse en medio rural. También es posible la ubicación de instalaciones de uso social, recreativo y deportivo que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc., exijan situarse también en medio no urbano, y las instalaciones de campings sujetas a igual autorización que las anteriores.⁷⁶ La utilidad pública o interés social se determinará en cada caso según el contenido de la legislación específica y, cuando no sea consecuencia directa de una declaración legal, podrá ser objeto de tal estimación por parte del Pleno Municipal, mediante acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros (procedimiento del art. 16.3.2. del T.R.).
- b) Se consideran también como acciones posibles en esta clase de suelo las instalaciones y utilidades de carácter eventual, como ferias, exposiciones, circos y otros similares que necesiten situarse en las afueras de los Núcleos de Población.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.

280. Situaciones y condiciones de las actuaciones.

- a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.

Monumental, Arqueológico y Científico,... y el art. 6 al de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español determina que se entenderán como organismos competentes para la ejecución de la Ley "los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del Patrimonio Histórico".

⁷⁶ Según el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión.

- b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.
- c) Las *actuaciones posibles y prohibidas* en cada Zona de esta clase de suelo serán las previstas por estas Normas.

SECCION 1. PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

281. Prohibición de formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, se prohíbe la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo.

282. Concepto de Núcleo de Población.

- a) Se entiende como *Núcleo de Población* aquel que está constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas. De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas (N. 134).
- b) Según el párrafo anterior, el concepto Núcleo de Población integra tres elementos definidores:
 - *Concentración de población.*
 - *Concentración de materialización de actividades.*
 - *Dotación de servicios y/o infraestructuras.*
- c) Cuando no se den estos requisitos, las agrupaciones de edificación tendrán la consideración de *rurales diseminados*, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el Sector primario. En el Término Municipal de Roquetas de Mar se admiten como Núcleos Rurales (que no forman Núcleos de Población) a las agrupaciones localizadas diseminadamente de un máximo de diez viviendas o edificaciones diferenciadas.

En relación a la vivienda agrícola y edificación complementaria., según el art. 16 del T.R. de la Ley del Suelo, se transcribe que: "No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población."

La edificación permitida será: viviendas familiares, naves de almacenamiento, establos y cuadras e invernaderos.

- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable (y en sus distintas Zonas) que deben imposibilitar que las agrupaciones rurales lleguen a formar nuevos Núcleos de Población, se someterán a los siguientes límites:

1. *Dimensiones y caracteres de las parcelas:* la parcela mínima sobre la que podrá autorizarse una vivienda de 150 m² construidos como máximo será de una extensión de 10.000 m². Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar esta superficie mínima, quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU.
2. Se podrá completar esta edificación con la construcción de otros usos sobre la misma parcela mínima hasta completar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad, en cualquier caso, la superficie edificable no podrá superar los 0,05 m²/m², con las excepciones realizadas en las normas N. 302 y N.296 para la zona de agrícola de protección general y la zona de cultivo de enarenado o invernadero de protección especial.

3. *Caracteres de la edificación:* la edificación construida deberá ser destinada exclusivamente al uso de vivienda aislada y/o usos ligados a la agricultura. La vivienda será de carácter unifamiliar y no puede contener exteriormente elementos característicos de las Zonas urbanas (edificación en altura o con medianerías al descubierto).
 4. *Distancias de lindes:* las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 m.l. desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.
 5. *Distancia entre edificaciones:* las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 m.l. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.
- e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, según las posibilidades previstas en cada Zona, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

SECCION 2. NORMAS GENERALES DE USOS.

283. Condiciones Generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas (N.53), la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización más que cuando tenga carácter *singular o extraordinario*.

Tendrán *carácter singular* las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.

Tendrán *carácter extraordinario* las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.

- c) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singularizables propios de esta clase de suelo.

284. Ramblas y cauces.

- a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 ml. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial. (Legislación de Aguas y en su Reglamento -Ley 29/1985, de 2 de Agosto y Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, respectivamente-).
- b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.
- c) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan impurificar las aguas y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.
- d) En cuanto a vertidos existentes, se permiten transitoriamente en tanto el Ayuntamiento no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.
- e) Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- f) El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

285. Protección de la Vegetación.

- a) La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. Se consideran especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40%, quedando prohibida la ocupación urbanística de todas ellas.
- b) La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como Paraje Natural.

286. Protección de la Fauna.

- a) La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a esta Zona deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.

- b) Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

287. Protección del Suelo.

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosionabilidad (*Estudios de Impacto Ambiental*). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su concesión.

288. Protección del Paisaje.

- a) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Zonas de Protección Integral, Protección Especial y Singulares del Territorio.
- b) Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

289. Infraestructuras.

- a) Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo previsiones expresas contenidas en los planes del MOPTMA) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de Protección Integral. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.
- b) En la Zona de Interés Ecológico se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1995, de 1 de Junio, sobre modificación de la Ley 2/1989, de 18 de Julio).
- c) Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de Protección Especial y General.
- d) La ubicación de infraestructuras en las Zonas Singulares del Territorio estará sometida a las previsiones de la Ley de Costas y la Ley del Patrimonio Histórico-Español.

290. Vías Pecuarias.

- a) Estarán sujetas a las limitaciones establecidas para la Zona de Protección Integral en la Norma anterior, en lo que se refiere al trazado de las nuevas vías, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.
- b) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales (N. 123) en el plano correspondiente.

291. Extracción de áridos.

- a) Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal (N. 373). La solicitud de licencia precisará del correspondiente *Estudio Técnico* que describa las cantidades que se pretender extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.
- b) Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.
- c) Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.
- d) No se autorizará la extracción de áridos en la Zona de Protección Integral de Interés Ecológico y las Zonas Singulares del Territorio.⁷⁷

292. Vertederos.

- a) La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un *Estudio de Impacto Ambiental* que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico.
- b) Deberán crearse depósitos en las distintas vías pecuarias, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su reciclaje en condiciones económicas viables.
- c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

SECCION 3. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION INTEGRAL

293. Actuaciones posibles.

- a) En esta Zona se prohíbe toda nueva instalación o construcción de nueva planta, permitiéndose sólo las de entretenimiento, que en condiciones normales, requieran las ya existentes que no supongan, en ningún caso, incremento del volumen edificado.
- b) Se podrán ejecutar las obras de infraestructuras previstas por las distintas Administraciones Públicas con anterioridad a la aprobación de el PGOU.
- c) Son posibles los usos relacionados con el esparcimiento, en función de la naturaleza del terreno, consideradas actividades turísticas de tipo "blando" que no supongan la implantación de instalaciones ni la realización de obras.⁷⁸

294. Actuaciones Prohibidas.

Quedan expresamente prohibidas:

⁷⁷ Determinaciones de la Ley de Costas y la Ley de Patrimonio Histórico Español.

⁷⁸ Se consideran actividades turísticas de tipo "blando" las de excursión, paseo, etc. que no supongan acción física sobre el medio.

- a) Las extracciones de áridos, debiendo cesar, si existiera alguna en el momento de aprobación del PGOU, con independencia de su situación jurídica.
- b) Las transformaciones de los aprovechamientos naturales, incluso los agrícolas, que alteren el carácter natural de la Zona o perturben su actual equilibrio ecológico.
- c) Todas las prácticas que puedan conducir a la desaparición de la vegetación.
- d) Obras de infraestructura distintas de las autorizadas según la Norma anterior o las destinadas al más estricto mantenimiento de las existentes.
- e) Realización de cualquier clase de vertidos.
- f) La acampada libre o incontrolada.

295. Condiciones de la edificación.

No se autorizarán nuevas edificaciones, ni siquiera en las condiciones previstas en la N.280, o las contempladas como posibles en esta clase de suelo por el art. 16 del T.R.

SECCION 4. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.

296. Actuaciones posibles en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título y la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales en el Municipio, satisfaciendo retranqueos de 3 ml. a parcelas colindantes y 6 ml. a ejes de caminos públicos.

Dentro de la parcela se ubicará una zona libre para residuos vegetales.

- b) Además, en esta Zona de suelo no urbanizable es posible la ubicación de las siguientes instalaciones o construcciones:

1. Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, dentro de las limitaciones fijadas por la N.282.

Se permitirá el uso fitosanitario, solamente cuando sus fachadas den a vías de segundo y tercer orden, siempre que la superficie edificable no supere los $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la parcela no sea inferior a 5.000 m^2 , siendo su distancia a lindes, en este caso, de 15 m y 35 m respectivamente y a parcela y vía pública.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación del 10% ($0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) en una finca, establecidas en el párrafo anterior al precedente, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
3. Edificios o instalaciones de *utilidad pública, interés o necesidad social*, con el procedimiento descrito en la Zona de Protección y concretados en las siguientes posibilidades:
 - Los exigidos por razones de la Defensa Nacional y que hayan de estar alejados del medio urbano.
 - Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.
- c) En los cruces de caminos públicos que tengan consolidada edificación podrán ejecutarse obras e instalaciones que por sus características tengan que emplazarse en el medio rural, en un radio de 75 metros, conforme a la tipología T5.
- d) Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

297. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior. En todo caso, el Plan Especial de Mejora del Medio Rural matizará las condiciones de permisividad o prohibición previstas en estas Normas.

298. Condiciones de edificación en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.

Son las fijadas en la N.282. Se prohíbe dentro de la parcela mínima la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.

299. Actuaciones posibles en Zona de Interés Ecológico.

Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras, ambientalmente compatibles, aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

300. Actuaciones prohibidas en la Zona de Interés Ecológico.

Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- a) Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- b) Actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.

- c) Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial o por la Agencia de Medio Ambiente.
- d) El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- e) Encender fuego o acampar en toda la Zona.
- f) Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Agencia de Medio Ambiente.
- g) Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.

Asimismo, será obligatoria la obtención de autorización administrativa de la Agencia de Medio Ambiente, previa a la ejecución de obras, trabajos, siembras y ampliación de zonas de cultivo en todo el ámbito de interés ecológico.

301. Condiciones para la conservación de usos en la Zona de Interés Ecológico.

- a) Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en esta Zona, necesitarán la autorización simultánea de la Agencia de Medio Ambiente.

En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la Agencia de Medio Ambiente. Esta evaluará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente al Ayuntamiento en el plazo de dos meses.⁷⁹

- b) La delimitación de esta Zona conlleva la declaración de *utilidad pública* a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados. La Agencia de Medio Ambiente podrá ejercer los *derechos de tanteo y retracto* en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito.
- c) A nivel urbanístico, y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, son de aplicación las determinaciones de Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Almería.

SECCION 5. ACTUACIONES POSIBLES EN ZONA DE PROTECCION GENERAL.

302. Actuaciones posibles.

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación y construcción de instalaciones permitidas en la Zona de Cultivo de Enarenado o Invernadero (N. 296), y las de la N.282.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección general, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación de 0,1 m²/m² en una finca, establecidas en la norma N.296, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

⁷⁹ Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

b) Además, se autorizarán en este suelo:

1. Equipamientos comunitarios, municipales o supramunicipales, que por razones de escala u otras, exijan localizarse en medio rural. Se incluyen en ellos los cementerios, mataderos, etc. La superficie edificable de estos equipamientos no podrá nunca exceder de 1'00 m² construidos por cada 100 m² de suelo.
2. Actividades productivas, industriales y de almacenamiento y otras que, por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa exijan asimismo localizarse en el medio rural. En estos supuestos la superficie edificable será el resultado de la aplicación de lo establecido en la N. 282.
3. Instalaciones en precario o utilidades de carácter eventual (ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc.), que no puedan situarse, por factores de localización o por conflictos con los programas y los plazos de ejecución en el suelo urbanizable o en el suelo urbano, o hayan de situarse necesariamente fuera del Núcleo de Población consolidado. A estos efectos, la edificación será autorizada en cada caso por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.
4. Instalaciones o utilidades de carácter recreativo/deportivo (incluso campings y campamentos) que exijan localizarse, por su carácter o tamaño, en medio rural. En este supuesto, las condiciones de edificación se ajustarán a las contenidas en la N.282.
5. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, siendo el resto hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verja o malla metálica entrelazada.

303. Actuaciones prohibidas.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la Norma anterior.

304. Condiciones de edificación.

Son las fijadas en la N. 280.

SECCION 6. CONDICIONES DE ACTUACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE LEGISLACION ESPECIAL.

305. Condiciones de Actuación.

Las condiciones de actuación en estas Zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas y Ley del Patrimonio Histórico Español).

306. Zona Arqueológica.

- a) Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección (N. 308).

- b) Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente.

307. Zona Marítimo-Terrestre.

En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en el *Capítulo IV* del *Título III* de la Ley de Costas.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.

308. Ordenación física, calidad y diseño.

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en esta clase de suelo se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales en el entorno.
5. Cuando se trate de instalaciones eventuales se podrán utilizar materiales ligeros y no ajustados a las condiciones del párrafo anterior. La autorización quedará limitada a la vida útil predeterminada para la instalación.
6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.
7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO. DESARROLLO A TRAVES DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

309. Iniciativa.

La iniciativa para la construcción e instalación de usos en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de utilidad pública

o interés social y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales, la iniciativa corresponderá a la Administración.

310. Planes Especiales para la ordenación de esta clase de suelo.

- a) Se prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales:
 - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Turaniana.
 - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Los Castillejos.
- b) En caso necesario, el Ayuntamiento podrá definir la necesidad de redactar otros Planes Especiales en esa clase de suelo que abarquen la ordenación de una Zona completa, o aspectos específicos de uno o varios de los ámbitos delimitados con características propias.
- c) El *Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos* prestará especial atención a las directrices contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español (art. 20), contemplando los criterios relativos a la conservación de los elementos hallados en el yacimiento.
- d) La tramitación de estos Planes Especiales será la usual para estas figuras de planeamiento. (N.149).
- e) En el caso del Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos será necesario informe favorable previo a su aprobación, de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

ANEJO 4

DOCUMENTACION DELA
APROBACION INICIAL PGOU DE
ROQUETAS DE MAR 2006

TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.

Artículo 3.1. Definición.

1.- Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe para esta clase de suelo por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad la preservación de estas características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, o por las declaraciones formales o medidas administrativas, consecuencia de la aplicación de dicha legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Estar incluidos en los ámbitos de protección establecidos por este Plan General de Ordenación Urbanística por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Entenderse necesarios para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g. Constituir el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas "bajo abrigo", que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas.
- h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales
- i. Ser impropio su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- Se establecen unas Categorías de suelo no urbanizable que quedan reducidas a aquellas que corresponden al concepto de especial protección, y son las siguientes:

- a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que incluye en todo caso los terrenos a que se refieren las letras a, b y h del apartado uno de este artículo.
- b. Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o urbanística.

Por la Planificación Territorial, es decir por lo así establecido en el POTPA, se incluyen los acantilados de Aguadulce y las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

Por la Planificación Urbanística, es decir por el presente Plan General, se incluye todo el suelo denominado agrícola bajo abrigo.

El resto de las categorías consideradas en la LOUA como son las de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, y el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no están incluidas en las categorías de este Plan General por considerar que no existe suelo con este carácter donde se pudiera

permitir algún tipo de edificación o instalación y tampoco existen ni deben existir en criterios de este Plan General hábitat diseminados.

Artículo 3.2. *Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.*

- a) Las normas contenidas en el presente Título será de aplicación a las actuaciones en las distintas zonas que integran el suelo grafiado en los planos como no urbanizable.
- b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas.
- c) El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del PGOU.
- d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Adicional Primera, regla segunda de la LOUA, al Presente Plan General los Servicios Técnicos Municipales incorporan un **ANEXO** en el que se particulariza el régimen de fuera de ordenación de las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación llevadas a cabo de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan la clasificación de no urbanizable.

CAPÍTULO II. AMBITO DE APLICACIÓN PARA LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.3. Ámbitos.

Se desarrolla a continuación un esquema con la ubicación de los ámbitos y denominaciones del Suelo No Urbanizable dentro de la categoría que le corresponde según la LOUA.

Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación específica.

- Parajes Naturales: Punta Entinas-Sabinar.
- Zona Arqueológica. BIC Turaniana y Los Castillejos.
- Marítimo-Terrestre. Playas
- Vías Pecuarias.
- Ramblas.

Los ámbitos correspondientes a los anteriores conceptos de Suelo No Urbanizable de Protección especial se encuentran grafiados en la documentación gráfica contenida en los planos del presente PGOU.

Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial.

- Suelo Agrícola: Cultivos de los denominados "bajo abrigo". Este ámbito está específicamente protegido por el planeamiento urbano, es decir por el presente Plan General de Ordenación Urbana (SNUEP-PU).

- Paisajístico: Acentilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor. Este ámbito está específicamente protegido por la planificación territorial establecida en el POTPA (SNUEP-PT).

Los ámbitos correspondientes a los anteriores conceptos de Suelo No Urbanizable de Protección especial se encuentran grafiados en la documentación gráfica contenida en los planos del presente PGOU.

CONDICIONES DE APLICACIÓN EN LA ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 3.4. Zonas de Protección de Legislación Específica.

Están incluidas en esta categoría de suelo no urbanizable, en los términos establecidos en su legislación especial, las zonas de dominio público contempladas en la Ley 22/88, 28 de julio, de Costas, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley de Aguas. Asimismo conforme al art. 135-D del POTPA se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos ubicados en el medio no urbano la Zona denominada Yacimiento de Turaniana, considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español, y a la Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos.

Por último, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) como es el Paraje Natural Punta-Entinas Sabinar.

Artículo 3.5. Parajes naturales: Punta Entinas-Sabinar.

- Se delimita dentro de esta Zona de Protección parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se incorpora al Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios

Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.¹

- b) Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
- c) Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores deberán ser autorizadas por la administración competente. En todo caso resultarán de aplicación las normas establecidas por la legislación sectorial competente siempre que sean más restrictivas y protectoras de la Zona que las establecidas en este Plan General
- d) Se exigirá la justificación, mediante Estudio de Impacto Medio Ambiental, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria; también será exigible dicho estudio cuando se pretenda transformar usos agrícolas existentes

Artículo 3.6. Zonas Arqueológicas: BIC Turaniana y Los Castillejos.

- a) Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente. En todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

¹ Art. 15 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

- b) Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.

- c) Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Incorporando el presente Plan cualquier limitación que resulte de las normas sectoriales estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

Artículo 3.7. Bienes de dominio público Marítimo-Terrestre.

- a) Se considerará suelo no urbanizable los bienes de dominio público Marítimo-Terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en la Legislación de Costas.
 - b) Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en la Legislación de Costas con los requisitos y procedimientos de autorización en ella previstos.
 - c) En la documentación gráfica del Plan General se representa la línea probable de deslinde del dominio público marítimo-terrestre así como la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.
- Igualmente se delimita la Zona de Influencia del Litoral en una franja de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

- d) De acuerdo con lo establecido en el art. 23.2. de la Ley Costas se incrementa la franja de la servidumbre de protección del Paisaje Singular de los Acanalados de Aguadulce - Almería, hasta los 200 m.

Artículo 3.8. Vías Pecuarias.

- 1.- El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

2.- El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias. Estas estarán sujetas al grado de Protección establecido para las zonas de Protección Integral, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas.

3.- El Plan General incorpora la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

ANCHURA

Nº	DENOMINACIÓN	Legal	Propuesta	Sobrante
A)	Vías pecuarias necesarias			
1.-	VEREDA DEL ENIX.	20,89	20,89	---
B)	Vías pecuarias excesivas			
2.-	CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3.-	CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4.-	CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5.-	CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6.-	CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7.-	COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

4.- En aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

5.- Una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

Artículo 3.9. Ramblas.

Se considera suelo no urbanizable las ramblas como suelo de dominio público de carácter hidráulico.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO.

Artículo 3.10. Agrícola: Cultivo “bajo abrigo”.

Son Zonas de cultivo intensivo con técnicas de enarenado o invernadero de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, **excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas.**

Artículo 3.11. Protección Paisajística: Acanilados y Formaciones Matorral de la Sierra de Gádor.

1.- Se incluye dentro de esta Zona de Protección, el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acanilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable

2.- No se permite actividad alguna constructiva en esta Zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.

SECCIÓN 1ª. FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Artículo 3.16. Formación de Núcleos de Población.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, el plan general no autoriza la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo, por ser su existencia incompatible con el destino del suelo no urbanizable.

Artículo 3.17. Concepto de Núcleo de Población.

- a) Se entiende como Núcleo de Población aquel que pueda estar constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas.
- b) De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas.

- c) El concepto Núcleo de Población integra pues tres elementos definidores:

- Concentración de población.
- Concentración de materialización de actividades.
- Dotación de servicios y/o infraestructuras.

En suelo No Urbanizable no se permite ninguno de los elementos definidores anteriores que pudieran dar lugar a la formación de Núcleo Urbano según se puede observar en las determinaciones expuestas que regulan los usos para esta clase de suelo.

SECCIÓN 2ª NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 3.18. Condiciones Generales para la implantación de usos en suelo no urbanizable.

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras, etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización salvo cuando tenga carácter singular o extraordinario.
- c) Tendrán carácter singular las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.
- d) Tendrán carácter extraordinario las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.
- e) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singulares propios de esta clase de suelo.

Artículos 3.19. Ramblas y cauces.

- a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 ml. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación

Hidrográfica, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial.

- b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.
- c) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan afectar a la pureza de las aguas, y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores en los términos previstos por la legislación sectorial.
- d) En cuanto a vertidos existentes a la aprobación del Presente Plan General se estará a lo que resulte del régimen que para ellos se establece en la legislación sectorial.
- e) Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- f) El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

Artículo 3.19. Protección de la Vegetación.

- a) La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. En todo caso será de aplicación lo establecido en la correspondiente legislación sectorial.
- b) La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como Zona segunda de Protección Integral (Punta Entinas y Sierra de Gádor)

Artículo 3.20. Protección de la Fauna.

- a) La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a esta Zona deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.
- b) Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

Artículo 3.21. Protección del Suelo.

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosión (Estudios de Impacto Ambiental). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias establecida con ocasión de su concesión.

Artículo 3.22. Protección del Paisaje.

- a) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Zonas de Protección Integral y Protección Específica.
- b) Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

Artículo 3.23. Infraestructuras.

- a) Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo provisiones expresas contenidas en los planes del Ministerio de Fomento) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de Protección Integral. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.
- b) En el Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y demás legislación sectorial que resulte de protección.
- c) Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de Protección Específica y General.
- d) La ubicación de infraestructuras en las Zonas de Protección Específica, estará sometida a las provisiones de la Ley de Costas y la Ley del Patrimonio Histórico-Español.

Artículo 3.24. Vías Pecuarias.

- a) Estarán sujetas a las limitaciones establecidas por la legislación sectorial vigente que le es de aplicación, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.
- b) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales (artículo 3.11) en el plano correspondiente.

Artículo 3.25. Extracción de áridos.

- a) Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal. La solicitud de licencia precisará del correspondiente Estudio Técnico que describa las cantidades que se pretender extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.
- b) Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.
- c) Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.
- d) No se autorizará la extracción de áridos en la Zona de Protección Integral y las Zonas de Protección Específica.

Artículo 3.26. Vertederos.

- a) La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un Estudio de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico y, en general cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación sectorial.
- b) Deberán crearse depósitos en las zonas de parcela establecidas para los usos de servicios conjuntos, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su recidaje en condiciones económicas viables.
- c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

ACTUACIONES POSIBLES EN EL AMBITO DE CULTIVOS BAJO ABRIGO.

Artículo 3.27. Actuaciones posibles.

- a) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, invernaderos, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de obras públicas y las relativas a infraestructuras básicas del territorio.
- b) En este tipo de suelo existen dos enclaves, delimitados en la documentación gráfica del Plan, con actual uso docente (Colegios); sobre estos ámbitos se permiten operaciones de mantenimiento y conservación de las instalaciones y edificaciones existentes.
- c) En el enclave grafiado en los planos como "Alojamiento turístico", se permite el uso hotelero de baja intensidad, con una edificabilidad máxima de 1.500 m² construidos y la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente.
- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable se someterán a los siguientes límites:

1. *Dimensiones y caracteres de las parcelas.* La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones anexas al destino agrícola no podrá ser inferior a la extensión de 15.000 m². Las edificaciones anexas no podrán superar los 150 m² construidos por cada mínimo de 15.000 m² de terreno. Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar la superficie máxima edificable de 300 m², quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU. Todo lo anterior no es de aplicación a las zonas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras. A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad.

2. *Caracteres de la edificación:* La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de siete mts. o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbcos-prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azulete o Verde claro.
 3. *Distancias de lindes:* las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.
 4. *Distancia entre edificaciones:* las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.
 5. *Cercas.* En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verjas, malla metálica entrelazada ó con preferencia de elementos naturales arbóreos.
- e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.
 - f) En esta Zona se permite la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título así como la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales, anteriormente reglados.
 - g) Además es posible la ubicación de las siguientes usos de instalaciones o construcciones:
 - Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales. dentro de las limitaciones ya fijadas. En caso que se dispusiera de varias fincas,

dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpléndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos. La licencia municipal, con informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado. Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.

- h) En los proyectos de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

"Art. 91 .N Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.

Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.

Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

- Sobre el vial rural de 30 nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- En el viario rural de 20 y 10 nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

- El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.
- La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la esorrentía natural de las aguas.

1. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

2. las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica; y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el artº 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada”.

Artículo 3.28. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado, invernadero o “bajo abrigo”.

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior.

ACTUACIONES POSIBLES EN LOS AMBITOS: PUNTA ENTINAS SABINAR, LOS ACANTILADOS DE AGUADULCE Y LAS FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GÁDOR.

Artículo 3.29. Actuaciones posibles.

Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras ambientalmente compatibles aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

La regulación de usos y actividades en el espacio natural protegido de Punta Entinas Sabinar la regulación de usos y actividades se efectuará por las disposiciones generales de la Ley 2/89 y por lo que se señale por el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales – actualmente en proceso de redacción -.

Los usos considerados característicos de los Acentilados de Aguadulce son los recreativos y didácticos ambientales que no precisen edificaciones específicas y, de acuerdo con el art. 128-N del POTPA, se autorizan en este espacio:

- Las edificaciones legales existentes.*
 - Las obras de infraestructura que necesariamente deban localizarse en estos espacios, rusticadas mediante la redacción del correspondiente estudio informativo.*
- Las actuaciones que se desarrollen en la zona delimitada como Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor, de acuerdo con el art. 111-D del POTPA, atenderán a los siguientes criterios:
- Se priorizarán los usos naturalísticos y científicos sobre cualquier otro.*
 - Se autorizarán las actividades recreativas extensivas que no precisen instalaciones específicas.*
 - Se autorizarán los aprovechamientos primarios tradicionalmente existentes, excluido el uso de invernadero, así como las instalaciones que se encuentren asociadas a dichas explotaciones.*

De acuerdo con el art. 115-D del POTPA, se consideran usos característicos de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

- Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc) o bien la restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.

- Las actividades naturalísticas y de investigación.
- Las actividades recreativas en instalaciones específicas.
- Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- La caza en sus distintas modalidades legales.

Artículo 3.30. Actuaciones prohibidas.

Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- Actividades que atenten contra la conservación de los hábitat naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.
- Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial.
- El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- Encender fuego o acampar en toda la Zona.
- Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Administración competente.
- Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.

En el ámbito de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor son usos prohibidos, en atención a lo dispuesto en el art. 115-D del POTPA:

- a) La edificación residencial de nueva planta.
- b) Las nuevas obras de infraestructura, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

En los acantilados de Aguadulce en aplicación del art. 128-N del POTPA se consideran usos prohibidos:

- a) *Las actividades agrarias de cultivos intensivos.*
- b) *Las actividades extractivas.*
- c) *Los depósitos de residuos de cualquier naturaleza.*
- d) *Las construcciones de nueva planta.*

Artículo 3.31. Condiciones para la conservación de usos.

- a) Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en esta Zona, necesitarán la autorización simultánea del órgano competente en materia de medio ambiente.
- b) En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la administración competente. Esta evacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio.
- b) La delimitación de esta Zona conlleva la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados, en los términos establecidos por la legislación aplicable. La Administración competente podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito, en los términos previstos por la legislación sectorial aplicable.
- c) Urbanísticamente y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, serán de aplicación las determinaciones que se contengan en normas o Planes Sectoriales.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ÁMBITOS: ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, VÍAS PECUARIAS Y RAMBLAS.

Artículo 3.32. Condiciones de Actuación.

Las condiciones de actuación en estas Zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas, Ley de Aguas, Ley de Vías Pecuarias y Ley del Patrimonio Histórico Español).

Artículo 3.33. Zona Arqueológica.

- Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.
- Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente.

Artículos 3.34. Zona Marítimo-Terrestre.

- En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en la Ley de Costas.
- Serán de obligado cumplimiento los siguientes objetivos y fines específicos del art. 145 del POTPA.

"1. Las actuaciones que se lleven a cabo sobre el dominio público marítimo - terrestre perseguirán los siguientes objetivos específicos:

- Determinar el dominio público marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.

b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo - terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

c) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

d) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

2. Las actuaciones en las zonas de protección del dominio público marítimo terrestre tendrán por finalidad:

a) La defensa de la integridad y usos del dominio público marítimo terrestre.

b) La preservación de las características y elementos naturales del dominio público marítimo terrestre."

c) Será de obligado cumplimiento las determinaciones generales sobre el dominio público marítimo terrestre y la zona de servidumbre de protección que establece el Art. 146 del POTPA:

"3. Los itinerarios peatonales de interés ecológico y recreativo que discurren total o parcialmente dentro del límite interior de la ribera del mar no requerirán adecuación alguna ni generarán la alteración de las condiciones naturales de dichas áreas.

4. Las obras e instalaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección establecida en cada caso estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas en la que se regulan las obras autorizadas y legalizables.

5. Los proyectos u obras en estas áreas evitarán las soluciones que puedan afectar directamente o indirectamente al dominio público marítimo terrestre, estudiando previamente su repercusión sobre la dinámica litoral. En cualquier caso estas obras y proyectos estarán a lo dispuesto en el art. 42 de la Ley de Costas."

d) De acuerdo con las determinaciones específicas del artículo 147 POTPA sobre la zona de servidumbre de protección y la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre:

"1.- En los tramos de costa urbanizados por incluirse en suelos urbanos o urbanizables,

a) Las instalaciones al servicio del uso público se realizarán en construcciones fijas con diseño y características acordes con su uso y posición en el medio urbano.

b) Se favorecerá el acceso peatonal y rodado a la zona de playa, acondicionando para ello los tramos que se estimen necesarios.

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

d) No se autorizará el estacionamiento de vehículos en la zona de playa.

2.-En los tramos de costa naturales

a) Se evitará la construcción o modificación de trazado de las vías que se sitúen en la zona de servidumbre de protección general de 100 m. desde el límite interior de la ribera del mar.

b) Las actuaciones previstas en el marco de este Plan que se localicen sobre la zona de servidumbre de protección se ejecutarán con diseño y materiales acordes con el paisaje de cada tramo de costa.

c) Se autorizará la localización de aparcamiento s asociados a las vías asfaltadas existentes. En caso de acondicionarse otros espacios éstos serán exteriores a la zona de servidumbre de protección.

d) No se autorizará la localización de edificaciones, excepto las asociadas a salvamento y entretenimiento de las infraestructuras públicas en la zona de servidumbre de protección.

e) No se autorizará la construcción de nuevos accesos rodados a las zonas de playa.

3.- En los tramos de costa de los Espacios Naturales Protegidos se estará a lo dispuesto en sus instrumentos específicos de ordenación.

Artículo 3.35. Vías Pecuarías.

En esta Zona sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en su legislación específica.

Artículo 3.36. Ramblas.

Sobre estos espacios se establecen las siguientes limitaciones:

a) Zonas de prohibición. Se corresponden con zonas inundables hasta un periodo de retorno de 50 años. En estas zonas se prohíben los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos y las instalaciones de acampada.

b) Zonas de restricción. Se corresponden con zonas inundables entre periodos de retorno de 50-100 años, en las que se prohíben la industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno sea mayor a 0,2.

- c) Zonas de precaución. Se corresponden con zonas inundables entre períodos de retorno 100-500 años, en las que se prohíben las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

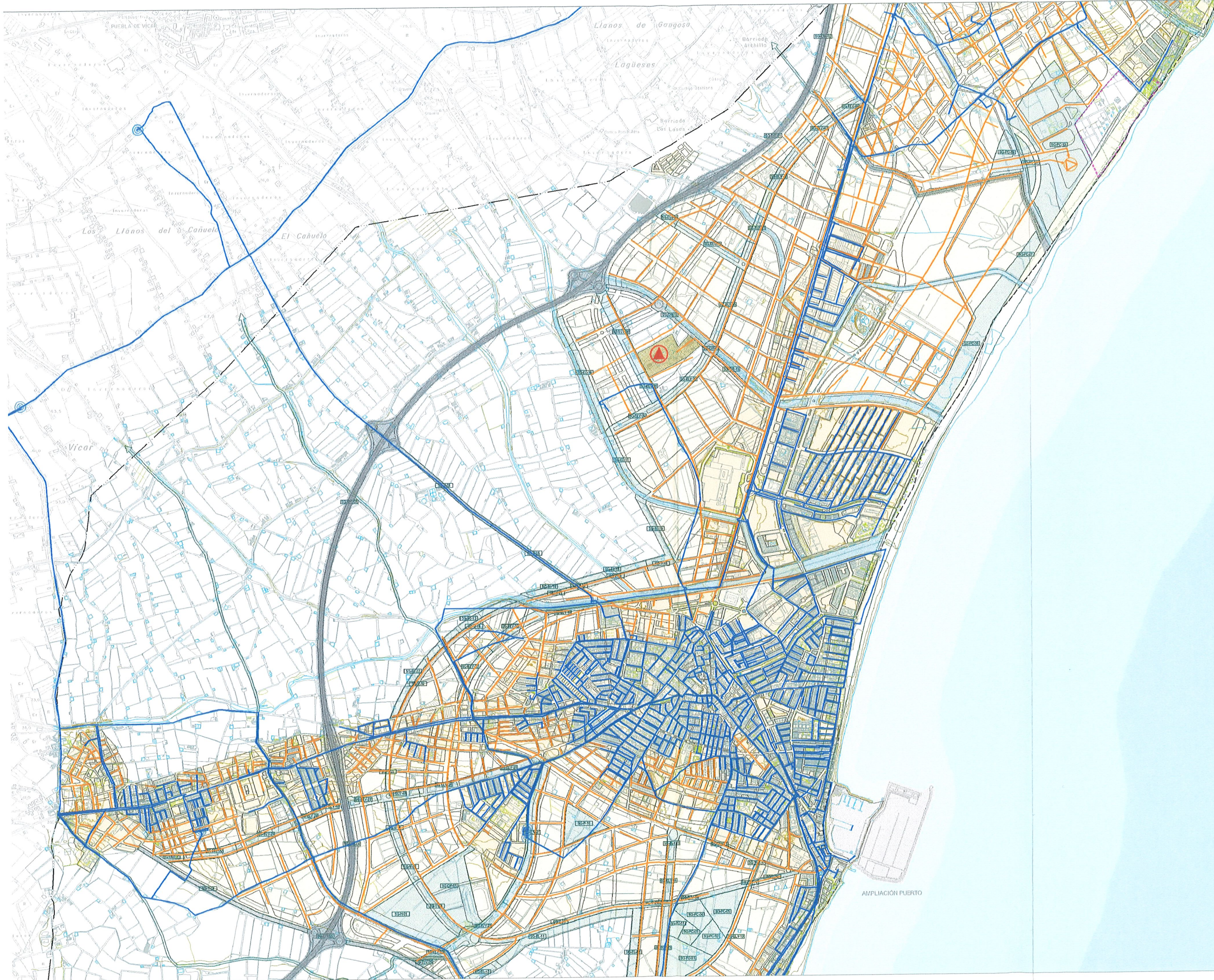
CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION FISICA.

Artículo 3.37. Ordenación física, calidad y diseño.

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección general para que se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación, (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales antiguos con tratamiento exterior de revoco con los colores tradicionales de referencia como: Blanco. Azulete ó Verde claro.

5. *Caracteres de la edificación:* La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus cubiertas serán planas y colores integrados. Sus volúmenes serán prismáticos-cúbicos y sus fachadas usarán solamente los colores tradicionales descritos en párrafo anterior.
6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.
7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.
8. Los titulares de parcelas que se encuentren en malas condiciones higiénico- sanitarias, ambientales y de ornato; estarán en la obligación de subsanar esta situación y mantenerlas en buenas condiciones. Así mismo podrá obligarse al vallado de las mismas conforme se establece en las normas.
9. Todas las balsas de riego estarán debidamente valladas e incluso cubiertas, siendo responsable el titular de las mismas, de los accidentes que se pudieran derivar de la no observación de esta determinación. También correrán por cuenta del propietario las reparaciones necesarias en las redes de abastecimiento de agua destinadas a evitar, en caso de rotura, la inundación de fincas colindantes y pérdidas de agua.
10. Las parcelas rústicas estarán debidamente identificadas mediante placas indicadoras en las que se refleje el Polígono, Parcela y Paraje contemplados en el parcelario de Rústica del Término Municipal de Roquetas de Mar.
11. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir la legislación específica que afecte a esta clase de instalaciones. Sus propietarios deberán disponer un



2006

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Abastecimiento DP.
- Captrén y duplicata

RED DE BANEAMIENTO

- Red de saneamiento
- Doveros

OTROS ELEMENTOS

- Edificio
- Edificio
- Edificio

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
INFRAESTRUCTURAS
MUNICIPALES GENERALES

PGOU

Adjudicatario:
Apostolito Pérez - Lolo Felipe - Arquitecto

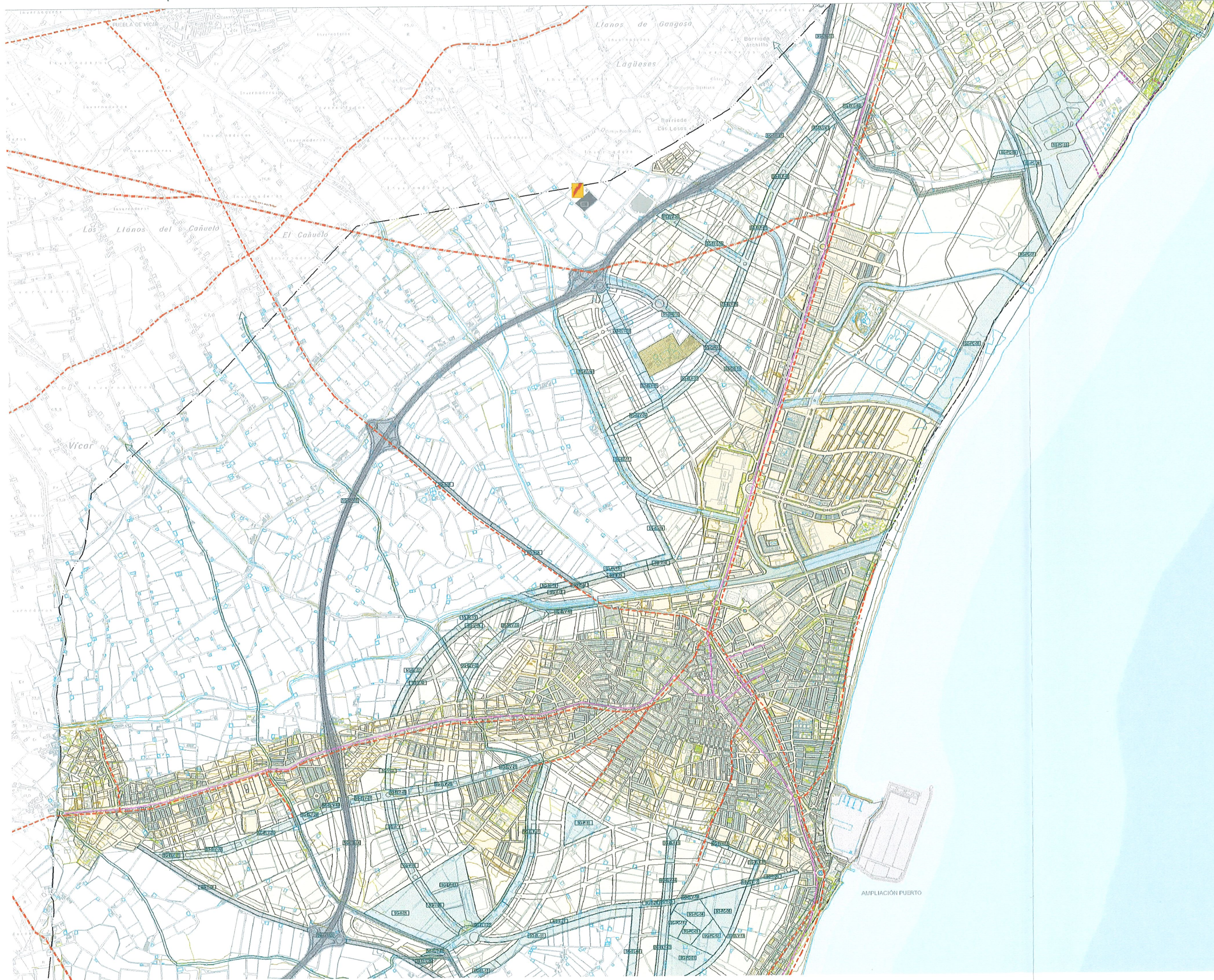
Equipo Redactor:
Apostolito Pérez-Miranda, Lolo - Arquitecto
Castillo Castro, José Luis - Arquitecto
De Silva Salgado, Jorge Miguel - Ingeniero civil
García González, María Teresa - Geógrafa
Melgarejo Rodríguez, Juan - E. Arquitecto
Pardoll, Verónica - Arquitecta
Vega Álvarez, Francisco - Arquitecto
Vera Ulvillo, Marlen - E. Arquitecta

EDICIÓN: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

7



2006

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED ELÉCTRICA

OTROS ELEMENTOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
INFRAESTRUCTURAS
MUNICIPALES GENERALES

PGOU

ENCARGO AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

8



Autovía E-15 N-340. Autovía del Mediterráneo.

Nacional N-240.

Autonómica de 2º orden. A-352 y A-304

Variente de trizado de vin de gran capacidad previsto en el "Estudio Informatorio de la variante de trizado con variantes externas en Piquetas de r. y Pandor de las hortichuelas".

ACCIONES FUERON UNO DE LOS TEMAS DE LA REUNIÓN DE LOS

Zona de dominio público (art. 21 Ley 25/1998). - Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y adyacentes una franja de 6 metros de anchura en autopistas autorizadas y vías rápidas de 3 metros en las restantes carreteras, a cada lado de su vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma.

Zona de arena media: (art. 23 Ley 25.199/9). La zona de arena media es la zona de las playas que se extiende entre el extremo superior de la zona de arena fina y el extremo superior de la zona de arena gruesa, comprendiendo la zona de las dunas de 100 metros de altura máxima, delimitadas naturalmente por la zona de espolvoreado y la zona de las dunas, perpendiculares a las alturas anteriores de la zona de arena gruesa. Se extiende en una longitud máxima de 25 metros en cualquier punto, y de 9 metros en el resto de las costas, en cualquier caso, en cualquier punto, y de 9 metros en el resto de las costas, en cualquier caso, en cualquier punto.

Zona de protección: (art. 23 Ley 25.199/9). La zona de protección de una playa es la zona de las playas que se extiende entre el extremo superior de la zona de arena media y el extremo superior de la zona de arena gruesa, comprendiendo la zona de las dunas de 100 metros de altura máxima, delimitadas naturalmente por la zona de espolvoreado y la zona de las dunas, perpendiculares a las alturas anteriores de la zona de arena gruesa. Se extiende en una longitud máxima de 25 metros en cualquier punto, y de 9 metros en el resto de las costas, en cualquier caso, en cualquier punto.

Línea límite de edificación (art. 25 Ley 25/1996). A ambos lados de las cerruras existentes en cualquier línea límite de edificación quedan en su totalidad y hasta la cota superior posible cualquier tipo de obra en construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de la que multiplique proporcionalmente el volumen de la obra por el coeficiente de ocupación máxima permitida en el suelo. En el caso de las obras de reconstrucción o ampliación, la línea límite de edificación quedará en su totalidad y hasta la cota superior de la edificación más próxima, medida desde el cerramiento a partir de su planta superior. En las viviendas o construcciones de carácter social, la línea límite de edificación quedará en su totalidad y hasta la cota superior de la edificación más próxima, medida desde el cerramiento a partir de su planta superior. En las viviendas o construcciones de carácter social, la línea límite de edificación quedará en su totalidad y hasta la cota superior de la edificación más próxima, medida desde el cerramiento a partir de su planta superior. En las viviendas o construcciones de carácter social, la línea límite de edificación quedará en su totalidad y hasta la cota superior de la edificación más próxima, medida desde el cerramiento a partir de su planta superior.

Zona de dominio público administrativo (art. 12, ley 8.º/2001). Está formada por tantas de terreno, una a cada lado de la marisma, de 8 metros de anchura en las zonas de gran capacidad, y de 3 metros de anchura en las zonas correspondientes a las de menor capacidad. Estas zonas de dominio público administrativo se sitúan en horizontal desde el año exterior de la explanación y

Zona de servidumbre legal (ver. 54 Ley 8 / 2001). Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas internamente por la zona de dominio público existente y externamente por dos líneas paralelas a las otras exteriores de la servidumbre, y a una distancia de 25 metros en las vías con capacidad, y de 8 metros, de anchura en las vías correspondientes, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas calles.

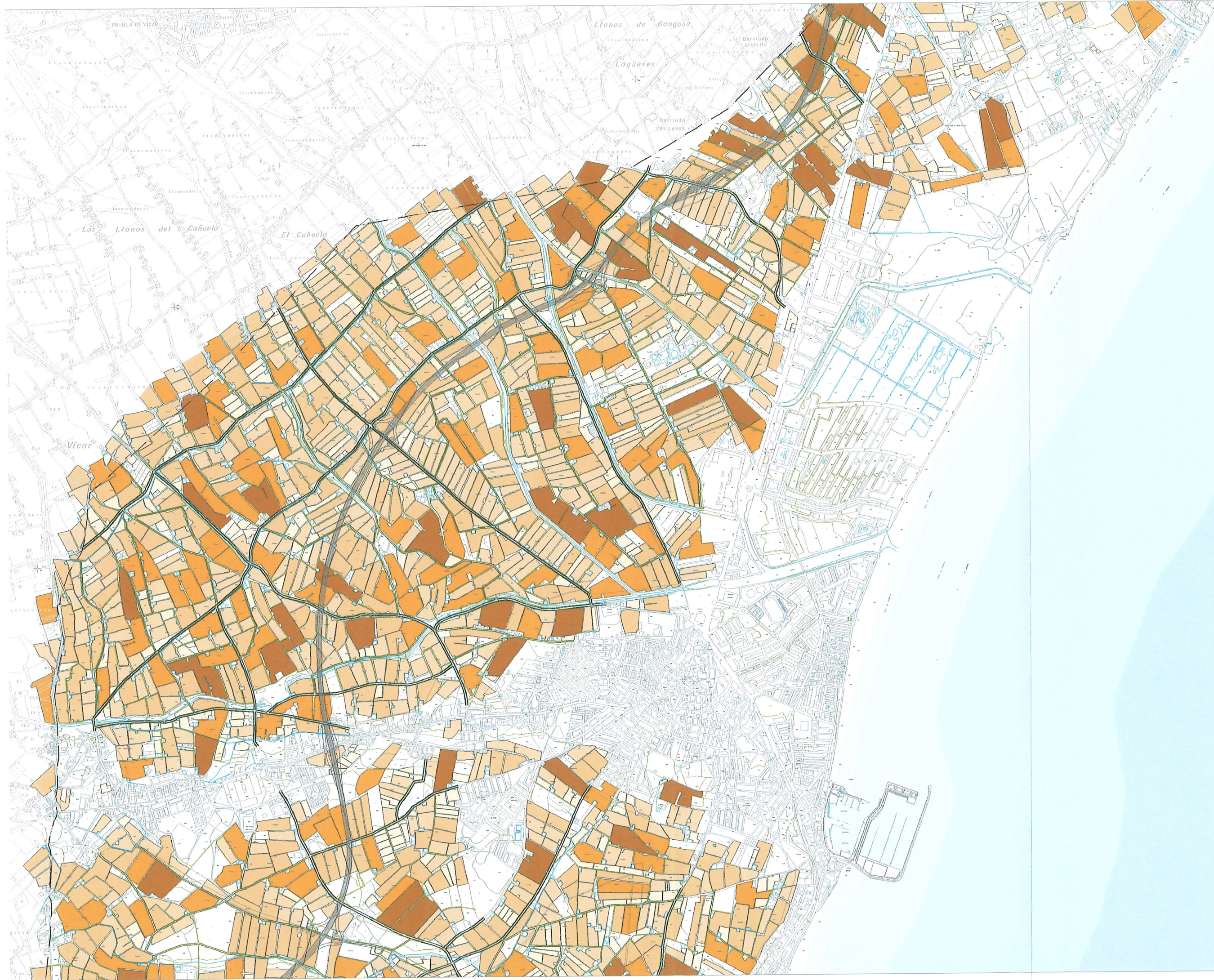
Zona de elección (art. 55 Ley 8.º/2001. Tanto respecto de conformidad con la Ley 2.º/03), Consulto en dos tiempos de tiempo, una a cada uno de los miembros de la familia perteneciente a una zona de servidumbre rural y, en segundo lugar, a una persona que la misma entienda que representará mejor a la zona. En las zonas de gran extensión, se podrá elegir a más de una persona, en la que se representará a cada una de las zonas de 25 hectáreas o menos, en el caso de que la zona sea dividida en tal forma y proporcionalmente entre las citadas zonas.

Zona de no elección (art. 55 Ley 8.º/2001. Tanto respecto de conformidad con la Ley 2.º/03). Consulto en dos tiempos de tiempo, una a cada uno de los miembros de la familia perteneciente a una zona entera, una a cada uno de los miembros de la familia perteneciente a la ciudad o villa, y a un distrito de 100 metros cuadrados. En las zonas de gran extensión, se podrá elegir a más de una persona, en la que se representará a cada una de las zonas de 25 hectáreas o menos, en el caso de que la zona sea dividida en tal forma y proporcionalmente entre las citadas zonas.

El Plan de Ordenación y Gestión del Puerto de Algeciras. Decreto 222/2002 de 26 de mayo. B.O.J.A. número 1 de mayo de 2002.

Art. 31.-D. Determinaciones específicas sobre el nuevo vial Intermedio Requena de la A-1. Se establece una zona de protección catilán sobre las edificaciones de 200 metros sobre el trazado relegado al Plano de Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

Art. 30.- Nudos estereogicos. Se establece una norma de sueldo de peón cañalero en los nudos clasificados como estereogicos a 100 metros de distancia sobre los puntos trazados en el Plano de Infraestructura de Comunicaciones Transoceánicas. Las nuevas escalas de su sueldo por lo dispuesto sobre las de producción cañalero para los trazados de las nuevas vías.



2006

RED VIARIA AGRÍCOLA

Vía agrícola de primer nivel

Vía agrícola de tercer nivel

Vía agrícola de tercer nivel

Limbo acule urbano

Limbo acule urbano

TAMAÑOS DE RIVERADEROS

menor que 5000

entre 5000 y 8000

entre 8000 y 14000

entre 14000 y 22000

entre 22000 y 40000

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RED VIARIA AGRÍCOLA

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe, Arquitecto

Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Miranda, Luis, Arquitecto
Castillo Castro, José Luis, Arquitecto Técnico
Da Silva Salgueiro, Jorge Miguel, Ingeniero Civil
García González, María Teresa, Geógrafa
Molgado Rodríguez, Ana, E. Arquitecta
Pardoll, Verónica, Arquitecta
Vega Álvarez, Francisco, Arquitecto
Vera Utrilla, Marlen, E. Arquitecta

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

ESCALA 1:10.000

11