

I. INTRODUCCIÓN Y SÍNTESIS GENERAL.

Según certifica la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Rota, el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico, se aprobó inicialmente por Decreto número 2019-2962, firmado el día 24 de mayo de 2019. El Plan se ha sometido previamente al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAE-S/16/2018). De conformidad con los artículos 32.1. 2ª y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), se somete el expediente completo (incluido el resumen ejecutivo) a información pública desde el 1 de julio hasta el 30 de septiembre de 2019.

El trámite de información fue publicitado por los siguientes medios:

- Insertado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento desde el 26 de junio al 30 de septiembre de 2019.
- En el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 122, 28 de junio de 2019, según copia del citado boletín que consta en el expediente.
- En el periódico “Diario de Cádiz”, el 27 de junio de 2019
- En periódico “Viva Rota”, el 28 de junio de 2019
- En el periódico “Rota al Día”, el 1 de julio de 2019.
- En el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, En el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, del 28 de junio al 5 de octubre de 2019.
- En la web del Ayuntamiento, desde donde se enlaza con la web específica del Plan Especial, donde se dispone el plan para su descarga o consulta.

Con fecha de 7 de noviembre de 2019 fueron remitidas a este Equipo Redactor certificación de la Secretaría General Delegación de Urbanismo en el que se certifican un total de 51 alegaciones y cuatro informes sectoriales registrados. El día 4 de diciembre de 2019 se recibe así mismo nueva alegación (registrada fuera de plazo). Los 52 registros presentan varias alegaciones, muchas de ellas repetidas en fondo y forma. Son los casos del nº 23 (con el 32), del nº27 (con el 49 y el 50), el nº17 (con el 28), el nº32 (con el número 47), el nº34 (con el 37) y el nº43 (con el 44 y 45). Estos casos de abordan de forma unitaria. Se han recopilado tanto alegaciones de tipo genérico, con y sin solicitudes específicas, como alegaciones que abordan casos concretos de inmuebles. Las solicitudes se han contestado de forma específica en el informe de cada alegación. Algunos informes responden positivamente a las solicitudes, otros han sido denegados y otros estimados parcialmente. También se han apuntado propuestas de mejoras en base a las propuestas que se alegan.

Según se informa por el Ayuntamiento, durante el periodo se han recibido también 5 informes sectoriales, los siguientes:

1	07.08.2019 Informe Urbanismo. D. T. Consejería Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio.
2	27.09.19 Informe Vivienda D. T. Consejería Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio.
3	03.10.19 Informe Cultura D.T. Consejería Cultura y Patrimonio Histórico
4	10.10.19 Informe APPA D. T. Consejería Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio.
5	13.11.19 Informe de Costas. Ministerio para la Transición Ecológica. Dirección general de sostenibilidad de la costa y el mar. Subdirección general del dominio público marítimo terrestre.

Los registros de las alegaciones, ordenados según entrada, fecha, alegante y tipo (genérica o de caso), son las siguientes:

Nº	Nº REGISTRO ENTRADA, O RE (1)	FECHA Y ALEGANTE. EN SU CASO, IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DE ALEGACIÓN.
1	19.780	30.07.19 Ana María Camacho Ruiz. C/ Castelar, 29
2	20.553	07.08.19 Fátima Curtido García. C/ Álvaro Méndez, 4 y 6
3	21.254	19.08.19 Gabriel Pérez Esquivel. C/ Fermín Salvochea, 25
4	21.400	21.08.19 María Luisa Fernández-Gao Guerrero. C/ Pedro la O, 4
5	21.528	22.08.19 Vicente García Reyes. Pza. España, 5
6	21.735	27.08.19 María Josefa y María Rosa Ruiz-Mateos Rodríguez. C/ Alcalde García Sánchez, 4
7	24.622	27.08.19 AGADEN. (2)
8	22.863	11.09.19 Promociones Roteñas, S.A. C/ Charco, 1 y 3
9	23.506	19.09.19 Eduardo Romero Gutiérrez C/ Veracruz, 23
10	23.636	20.09.19 Gregorio Pacheco Arjona. C/ Ignacio Merello, 5
11	23.769	23.09.19 Domingo Sánchez Rizo. C/ Ignacio Merello, 14 y 16
12	23.770	23.09.19 Newimar, S.A. C/ Charco, 5. Local Comercial
13	24.070	25.09.19 Federico Rodríguez-Rubio Puyana. C/ Higuera, 25
14	24.062	25.09.19 German Pérez Fernández. C/ Ntra. Sra. del Rosario.
15	24.057	25.09.19 Carmen Herranz Benito. C/ Cuna, 7
16	24.055	25.09.19 Ana María Salas Alcedo. C/ Alcalde García Sánchez, 9. 1ª Planta
17	24.048	25.09.19 Ecologistas en Acción Rota y Asociación Base Natural y Cultural de Rota
18	24.011	25.09.19 José Heredia Heredia y Gloria Domínguez Chávez. C/ Charco, 12
19	24.127	26.09.19 Juan Reales Román.
20	24.123	26.09.19 Carmen Chaves Fuentes. Genérica, C/Méndez Núñez
21	24.124	26.09.19 Carmen Chaves Fuentes. C/ Gravina, 9
22	24.192	26.09.19 Carmelo Manuel de la Marta García. C/ Veracruz, 13
23	24.203	26.09.19 Construcciones Hnos. Agüero. C/ Charco, 9 y C/ Mina, 6 y 8
24	RE: 3895	26.09.19 Amalia Armario Letrán. C/ Isaac Peral, 1
25	24.331	27.09.19 Ana Cañas Ruiz de Lacanal. C/ Alcalde García Sánchez, 23
26	24.350	27.09.19 José Ruperto Zambruno. C/ Higuera, 11
27	24.346	27.09.19 José Manuel Reina García. C/ Pérez de Bedoya, 16. Piso Alto
28	24.813	27.09.19 Asociación Base Natural y Cultural de Rota
29	24.284	27.09.19 Juan Reales Román.
30	24.646	27.09.19 Rogelio de la Cuadra Buil. Chalet, 6, Vía Marciala
31	RE: 3924	28.09.19 Víctor Manuel Jiménez-Orta Orta (Familia Miró Benítez). C/ Higuera, 21
32	RE: 3929	28.09.19 Izquierda Unida Rota.
33	24.404	30.09.19 Juan Lobato Márquez C/ Alcalde García Sánchez, 29. Varios en PT. B.

34	24.410	30.09.19 Alejandro Ramírez Calle C/ Figueroa Pedrero, 1 y 3
35	24.427	30.09.19 José Manuel Niño Vellido. C/ Rosario, 5
36	24.510	30.09.19 Hnos. Resinas Almisas. C/ Constitución, 16
37	24.838	30.09.19 Lidio Ramírez Calle. C/ Figueroa Pedrero, 1 y 3
38	24.965	30.09.19. Manuela Dolores González Mediavilla
39	24.466	30.09.19 María del Carmen Gutiérrez Buada. C/ Veracruz, 17
40	24.505	30.09.19 Mercedes Rodríguez Izquierdo.
41	RE: 3948	30.09.19 José Flores Reyes. C/ Álvaro Méndez, 14
42	24.519	30.09.19 Miguel Sánchez-Noriega Gómez. Pza. España, 6
43	24.521	30.09.19 Inversiones Patrimoniales 340, s.l. (I) C/ Luis Vázquez, 5
44	24.522	30.09.19 Inversiones Patrimoniales 340, s.l. (II) C/ Luis Vázquez, 5
45	24.523	30.09.19 Inversiones Patrimoniales 340, s.l. (III) C/ Luis Vázquez, 5
46	RE: 3963	30.09.19 Vicente Beltrán Benítez. C/ Veracruz, 1
47	RE: 3965	30.09.19 Izquierda Unida Rota.
48	24.643	30.09.19 Familia de la Cuadra. Vía Marciala
49	26.982	30.09.19 José Manuel Reina García. C/ Pérez de Bedoya, nº 16, 1ª Planta
50	26.982	30.09.19 Marta Reina García. C/ Pérez de Bedoya, nº 16, 1ª Planta
51	27.205	28.10.19 Josefa Merino González. C/ Fermín Salvochea, 5
52	RE: 4958	28.11.19. Félix Bolaños Rodríguez. Mina 50. (3)

(1) Registro Electrónico.

(2) Se trata del mismo escrito presentado en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificado.

(3) Fuera de plazo.

Del total de las alegaciones presentadas se propone:

Estimar en su totalidad: 13 alegaciones. (25 % del total de alegaciones presentadas). Son las alegaciones nº: 2, 3, 4, 5, 6, 14, 20, 29, 35, 41, 42, 43, y 45.

Estimar parcialmente: 27 alegaciones. (51,92 % del total de alegaciones presentadas).

Son las alegaciones nº: 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 46, 47, 49, y 50.

Por tanto, el total de alegaciones que se proponen estimar, parcial o totalmente, es de 40 alegaciones, lo que supone el 77 % del total de las alegaciones presentadas.

2. INFORME DE LAS ALEGACIONES. -

Nº ORDEN: 1

REGISTRO DE ENTRADA: 19780.

RESUMEN:

Se trata de la finca catalogada como N3-20. En la fachada tiene un cierre de madera y ventanuco pequeño. Altura de planta baja +1.

Se solicita poder sustituir cerramiento por uno similar en color y tamaño (1), pero que responda a cánones óptimos de eficiencia energética por aislamiento y acabe con los problemas de filtraciones y humedad. (2) Solicita ampliación del ventanuco según normas generales para ganar luz natural y reducir consumo eléctrico. (3) Autorización para la construcción de una planta más.

INFORME:

En relación con la ampliación vertical, no puede permitirse una planta más como se solicita. Debe mantenerse el ritmo paisajístico con el 25 y 29 (también catalogados). Se permite el aislamiento por sustitución de cierre de las mismas condiciones de volumen y color (acabo en madera) en aras de mejorar la eficiencia energética. Se desestima la ampliación del vano debido a las condiciones de ancho de la fachada y carácter auxiliar del espacio al que sirve. Se estima eso sí, ampliar el tamaño de la puerta de acceso para adaptación a cánones de accesibilidad, siempre y cuando se adapte a la nueva forma la moldura de la misma y se mantenga la alineación con el vano de la planta primera. También deben mantenerse las características de la puerta catalogada, de una hoja, en madera (o acabado exterior en madera).

Se propone estimar parcialmente la alegación.

Nº ORDEN: 2

REGISTRO DE ENTRADA: 20.553

RESUMEN:

En el plano de altura se indica PB+1 y la realidad existe es PB+2. Se aportan fotos. Se solicita la corrección de datos en PB+2.

INFORME:

Efectivamente se trata de un error, ya que la edificación se desarrolla en 3 plantas. La última de ellas fruto de un acuerdo por la expropiación del pasaje del "Arco de la Villa".

Se propone estimar la alegación presentada.

Nº ORDEN: 3.**REGISTRO DE ENTRADA:** 21.254**RESUMEN:**

Licencia concedida para unifamiliar entre medianeras en solar (O.P 82/18). El Plan propone PB+I. Se solicita la actualización de la altura permitida en el solar según la licencia concedida como Tradicional II (PB+I+Ático)

INFORME:

Se propone estimar la alegación presentada, procediendo a la actualización del Plan en base a la información aportada.

Nº ORDEN: 4.**REGISTRO DE ENTRADA:** 21.400**RESUMEN:**

Se trata de la finca catalogada como N3-71. Es la única en la zona de una sola planta. Cuenta con una medianera vista colindante que puede ser solucionada ganando una altura (PB+I). En la ficha afirma que es posible el remonte, pero en el texto de intervenciones admisibles, que es genérico, se señala lo contrario. De desprenderse de esta disposición la imposibilidad de realizar esta ampliación vertical no se podría materializar la edificabilidad que le corresponde a inmuebles de la misma manzana. Se solicita la corrección según PB+I, con ocupación del 80%.

INFORME:

Se propone estimar la alegación presentada en el sentido de ajustar el texto normativo referido a las intervenciones admisibles de tal manera que no pueda inducir a interpretaciones como la vertida por la alegante, con lo que en la parcela se habilitará PB+I.

Nº ORDEN: 5.**REGISTRO DE ENTRADA:** 21.528**RESUMEN:**

Se trata de la catalogación como N2-45. Toda la manzana es de PB+I. Incluso la parcela a la que pertenece la finca sobre la que alega. Pide equipararla a la altura del resto de la manzana. Fundamenta agravio comparativo y beneficio paisajístico en caso de estimación. Se solicita, PB+I para el bajo derecha.

INFORME:

Se propone estimar la alegación presentada en el sentido de permitir la ampliación vertical de la planta baja del bajo derecha, siempre y cuando ello permita solucionar las medianeras vistas y contribuya a la mejora paisajística de la calle.

Nº ORDEN: 6.**REGISTRO DE ENTRADA: 21.735****RESUMEN:**

Se trata de la finca de la catalogación N3-06, donde se permite Baja+I (existente). Está superada en altura por fincas linderas, que tienen baja +2. Aporta documentación gráfica. Se solicita: altura de B+2, la última retranqueada.

INFORME:

Se propone estimar la alegación, en el sentido de permitir la ampliación vertical siempre y cuando con ello se solucionen las medianeras vistas y se mejore la calidad paisajística de la calle.

Nº ORDEN: 7.**REGISTRO DE ENTRADA: 24.622****RESUMEN:**

El escrito es idéntico al presentado en el trámite de consultas oficiado por la Delegación Territorial de Cádiz de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de carácter ordinario, al que ha sido sometido el Plan Especial, y que concluyó que éste no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente, y considerándose adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

En el escrito se considera positivo el cómputo de propuestas aplicadas al ámbito del Plan Especial y sería deseable aplicarlas fuera del mismo llegando a modificar el PGOU. Consideran que es posible mejorar en asuntos tales como:

1. Zonas Verdes: uso de especies autóctonas (propuesta de 4), densificación de vegetación en espacios libres actuales (Mina, San Roque y Plaza España), tamaño intermedio para facilitar uso de viario. Se toma como referencia la Plaza Barroso. Se propone la renovación con ampliación de vegetación en zonas que quedan fuera del ámbito.
2. Fauna Urbana: para el fomento, colocación de cajas nido y cajas abrigo, fuentes, ordenanza para rehabilitaciones con doble teja para anidar, campañas de información sobre la convivencia con especies.
3. Transporte: (a) aumento de la bicicleta dentro del conjunto para conectar con la amplia red existente. Creación de sistema municipal de bicis de alquiler. (b) Peatonalización: proponen el aumento de la peatonalización a calles Merino, Nuestra Señora dl Rosario, Calle de la Constitución en todo su recorrido, asimismo peatonalizar las Calles San Clemente, Cuna, Luís Vázquez, Pérez de, Calle Bola, Calle Muro, Calle Bachiller, Sor Mercedes Puente Castro, Carmen, Maestro Calafate, Aire, Caracol, Extremadura, Triperia, Sor Celina de la Encarnación, San Clemente, Gómez Hulla y O'Donnell. (c) Reducción de tráfico: va implícita en las medidas anteriores.
4. Gentrificación y pisos turísticos: traslado de inquietud, sin propuesta específica. Propuesta de plan de vivienda de alquiler social para jóvenes a precio moderado.

5. Abastecimiento y depuración de aguas: eliminación total de fibrocemento, implantación de un sistema diferenciado de aguas fluviales y fecales. Quitar aliviaderos, supuestamente pluviales, de la Costilla, que acaban siendo fecales. Construcción de tanques de tormentas.
6. Disminución del consumo modernizando el sistema de alumbrado, reducir la contaminación lumínica, fomentar la energía fotovoltaica en cubiertas,
7. Gestión de residuos: aumentar los puntos de recogida para reciclaje en superficie, recogida selectiva puerta a puerta (especialmente orgánicos), más campañas de información.

INFORME:

- 1.- En el título XV de las Normas Urbanísticas del Plan Especial se incluyen toda una serie de artículos que regulan la intervención sobre el espacio público conteniendo así mismo el tratamiento de las zonas verdes. Con ello se permite que los proyectos ordinarios concretos sobre este tipo de espacios se desarrollen en concordancia con los objetivos del Plan, pudiendo ser desarrollados en este sentido tal y como recoge la alegación. En cuanto a la renovación de espacios fuera del ámbito del Plan, no puede este establecer ninguna determinación debiéndose regir por lo dispuesto en el planeamiento de referencia, en este caso, el Plan General. No es objeto de un plan urbanístico como el que se está informando la definición de los proyectos de urbanización de los espacios públicos localizados en su interior tal y como solicita la alegante, pero sí de su regulación tal y como se establece en la normativa urbanística que se informa públicamente.
2. El Plan ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, introduciéndose en esta fase las consideraciones que la administración con competencias en la materia ha dictaminado de cara a no generar ningún impacto y contribuir a la lucha y mitigación contra el cambio climático por parte del mismo.
3. El Plan propone de manera implícita y/o específica el sentido del planteamiento de la alegación ya que propone la transformación de la movilidad actual hacia modos más sostenibles, así como la práctica peatonalización del ámbito del Plan, en línea con lo solicitado por la alegante. No es el objeto de un plan urbanístico como el que se está informando la definición de un sistema de transporte público de alquiler de bicicletas.
- 4.- El Plan Especial propone la implementación de vivienda social con especial atención a su disposición para jóvenes como una de las principales formas de reversión de los procesos de envejecimiento y gentrificación que se dan en la actualidad, en línea con lo solicitado por la parte alegante.
- 5.- Entre los objetivos del Plan Especial se proponen la mejora de la eficiencia del sistema del ciclo del agua, regulándose este aspecto en la normativa del Plan como puede apreciarse en el título 15 de la misma. La solicitud de la parte alegante, debido al calado de la misma, debe establecerse en el marco de un plan sectorial o urbanístico de mayor rango, ya sea este planeamiento general o plan director de infraestructuras.
- 6.- El presente Plan contribuye en el marco de sus competencias a la lucha y mitigación del cambio climático como así ha quedado certificado en la tramitación ambiental estratégica. La solicitud del alegante en cuanto a políticas de reducción de consumo energético...excede las atribuciones propias y los objetivos, así como el marco competencial del propio Plan Especial.
- 7.- El presente Plan establece en el artículo 16 medidas para la mejora de este sistema, en línea con lo solicitado por la parte alegante. En cuanto a las campañas de información, nuevamente, se solicita una determinación que excede el marco competencial y las atribuciones del Plan Especial.

La mayor parte de las alegaciones presentadas ya se encuentran consideradas en las determinaciones del Plan Especial sometido a información pública. Otras consideraciones exceden las atribuciones y competencias del mismo. Por ello, y en el sentido del informe se **propone estimar parcialmente la alegación**

Nº ORDEN: 8.

REGISTRO DE ENTRADA: 22.863

RESUMEN:

Se trata del inmueble catalogado como N3-21. La alteración es alta en cierros y huecos, el zócalo de mármol, solo conserva la moldura bajo el pretil original. Muy contaminada visualmente. Los forjados están muy deteriorados. Se combinan de madera y de hormigón con viguetas in situ. Apuntalados actualmente. Aporta fotos históricas y fotos actuales de los forjados. Aporta fotomontaje con la propuesta de remonte permitido.

Se solicita la eliminación de protección de la fachada como piel y asociado a la primera crujía y descatalogación total, permitir la sustitución de la edificación, permitir remonte completo.

INFORME:

Se propone estimar parcialmente la alegación, solo en el sentido de habilitar el remonte en una altura, para permitir la solución a las medianerías vistas de los inmuebles colindantes. Todo ello debe producirse con el mantenimiento de la composición de huecos actuales y de la cornisa de remate de la planta primera. Se desestiman el resto de solicitudes.

8

Nº ORDEN: 9.

REGISTRO DE ENTRADA: 23.506

RESUMEN:

Sobre C/ Veracruz nº23. Se indica que la superficie del solar es de 167m², pero en realidad es de 270m². Quedaría fuera de ordenación con respecto al sótano y ocupación existente. Tiene registrada edificabilidad que no se ha consumido tras la obra registrada en el 2011. La edificabilidad “quedó recogida en la inscripción registral como derecho de vuelo” (pasa de la promotora al propietario). La altura del PEPCH es menor (2+Ático) y por tanto la edificabilidad sobrante pasa de 183,93m² a 108,93m². Implica que el número máximo de viviendas es de 6 y no las 7 actuales. Adjunta nota registral y certificado final de obra del inmueble. Se solicita, mantener la edificabilidad en 183,93m² y el número de viviendas en 7.

INFORME:

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido de proceder a la corrección de la superficie asignada a la parcela. Se desestima la asunción de la “edificabilidad sobrante”.

El inmueble deberá regularse (al igual que el resto de los inmuebles) por las condiciones establecidas en la normativa urbanística del Plan Especial pudiendo quedar partes del mismo en situación de fuera de ordenación, adscribiéndose en su caso a las condiciones establecidas en dicho régimen.

Por otra parte, reseñar que los uso bajo rasante existente, autorizados, son admitidos por el Plan Especial, y que el número de viviendas existentes y amparadas en una licencia municipal no presenta inconveniente de ningún tipo.

Nº ORDEN: 10.

REGISTRO DE ENTRADA: 23.636

RESUMEN:

La fachada fue intervenida a petición del Ayuntamiento, catalogada (N3-44), ante el peligro de derrumbe por ruina. Propuesta de expropiación por el PEPCH. Propone intercambio por otro inmueble de similar valor. Se solicita permuta de su propiedad por otra vivienda. Propone que sea para jóvenes ya que será residencia principal de su hija.

INFORME:

El presente Plan Especial regula la gestión de las Actuaciones Aisladas Dotacionales en el artículo 17 de la normativa, estableciendo de forma preferente el concierto con los particulares afectados. Aun cuando lo pretendido en la alegación está en consonancia con las determinaciones y objetivos del Plan Especial sometido a información pública, no puede establecerse concierto concreto en este momento, ya que el mismo debe concretarse en su día con motivo del oportuno expediente expropiatorio, que podría finalizar con el mutuo acuerdo, en el sentido pretendido por la alegación.

En el sentido expresado en el informe, de procurar un mutuo acuerdo en el oportuno expediente expropiatorio, **se propone estimar solo parcialmente la alegación.**

Nº ORDEN: 11.

REGISTRO DE ENTRADA: 23.769

RESUMEN:

Se trata de la antigua conservera, con fachada también al paseo. El uso de su propiedad en el PEPCH es hospedaje y lo considera trato discrecional. El inmueble es de 300m² de planta y esa superficie se considera insuficiente para hacer viable el hospedaje propuesto. La altura dada es -1+PB+1+Ático. Se solicita el uso residencial compatible con hospedaje y, por lo tanto, adaptable a demanda de mercado. Que se incorpore la posibilidad de una planta más bajo rasante, resultando: - 2+PB+1+Ático.

INFORME:

En primer lugar, se considera que la incorporación de la planta -2 bajo rasante implicaría que ésta quedara en gran parte bajo la rasante del frente marítimo, lo que en absoluto resulta recomendable. Se podría estudiar el cambio a uso residencial, pero haciendo notar que la atribución de este nuevo aprovechamiento lucrativo a dicha parcela comportaría la obligación de realizar la cesión de suelo dotacional.

Dada las dimensiones de la parcela, para la cesión de dicha dotación se podría acudir a la aplicación del artículo 18.2 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSTRU 2015)), y sustituirla por la entrega gratuita de una determinada superficie edificada (en planta baja) en lo que el propio TRLSTRU 2015 denomina complejo inmobiliario, en el que parte de la superficie construida sea pública y parte sea privada. Esta propuesta podría recogerse en la siguiente fase de tramitación del Plan previo concierto/convenio/acuerdo previo.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en el sentido manifestado en el informe, de la posible alternativa.

Nº ORDEN: 12.**REGISTRO DE ENTRADA: 23.770**

10

RESUMEN:

Se trata de C/ Charco nº5, el edificio, antigua fundación, presenta local comercial, siendo calificado como dotacional (SIPS AAD-05) por el Plan Especial. Se solicita que el uso asignado sea comercial.

INFORME:

Se trata de un edificio construido de varias plantas que, aunque privado, ha ejercido como dotación de servicio público de carácter cultural. Considerando que el uso comercial solicitado es de valor significativo solo en la planta baja del edificio se podría plantear una solución mixta que habilitara ambos usos: el comercial y el de dotación pública, sin costes de expropiación para la administración. En ese sentido, se podría proyectar la constitución de un complejo inmobiliario de los previstos en el artículo 18.2 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSTRU 2015) en el que la planta baja fuera privada con usos lucrativos comerciales y las plantas superiores fueran de cesión gratuita con destino a equipamiento público. Evidentemente, en la planta baja habría que garantizar el acceso adaptado a las plantas superiores. Esta propuesta podría materializarse en la siguiente fase de tramitación del Plan previo concierto/convenio/acuerdo previo.

En el sentido manifestado en este informe, de alternativa posible, **se propone estimar parcialmente la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 13.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.070**RESUMEN:**

Higuereta 25. Plurifamiliar, 5 viviendas actualmente, sin protección alguna en planes anteriores. Según se resume la casa se erige en 1969 sobre solar (aporta documentación), pero ha sufrido varias reformas: el cierre y puerta a Higuereta es de 1991 (aporta documentación), la fachada sobre a la playa no se apoya sobre la muralla, sino sobre pilares al muro de contención de la playa, de 1965). En 1991 se quitaron las jardineras adosadas de la fachada, se elevaron tabiques con un remate de barandillas distinto, en 1996 se altera el hueco de acceso a la playa, en 2011 se sustituyó una ventana por una balconera, 2013 solado de terraza y cambio de peldaños de escalera.

En 2016 se cerró el hueco al paseo. El patio fue asfaltado en 2013. Aporta licencias y fotografías. La catalogación: se interpreta como un agravio comparativo con Figueroa Pedrero nº3 (1975) e Higuereta nº17 (1935). En el plano de Información está como nueva edificación, en el O7 no se indica protección. En alturas: refleja PB+I+2 y no refleja las -1 y -2 de la cota del paseo. Ni en ficha ni en plano.

Se solicita: la descatalogación, asignar una altura de -2+-1+PB+I+Ático.

INFORME:

El documento 2 y el documento 4 indican, al contrario de lo que se argumenta, que el permiso del 1969 para la construcción es de una vivienda de dos plantas de origen unifamiliar, de vacaciones. El patio no tiene elementos de interés como tal, aunque si resulta de interés la forma de ocupación de la parcela de los cuerpos edificados. Tampoco acumula interés el cierre exterior.

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido de poder incluir ajustes en la ficha que permitan, manteniendo el nivel de catalogación (Protección Global), centrar especialmente la protección en la fachada marítima, pudiendo exponerse pautas específicas sobre la forma de ocupación de la parcela.

Nº ORDEN: 14.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.062**RESUMEN:**

La dimensión mínima de los patios (400-350cm) se considera excesiva, supera la del Plan General (300cm) y CTE. Se solicita que se mantengan los parámetros actuales.

INFORME:

Se propone estimar la alegación presentada, en el sentido de proceder al ajuste de la dimensión mínima establecida para los patios en consonancia con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Nº ORDEN: 15.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.057**RESUMEN:**

Se expone que se han dado peticiones repetidas y comunicados por desperfectos generados por actividad municipal. Instalación de cámaras y focos en fachada para iluminar el Castillo de Luna. Desperfectos en la puerta de madera por el riego intenso, que se considera lógico por la cercanía con el castillo y espacios de centralidad. Adjunta anteriores peticiones, fotografía y plano. Se solicita compensación económica y ayudas al mantenimiento de su fachada y puerta.

INFORME:

El escrito presentado no constituye una alegación al Plan Especial, debiendo ser canalizada la petición a través de la Delegación y/o el organismo con competencias a tal efecto.

Se propone desestimar, en este sentido, la alegación planteada.

Nº ORDEN: 16.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.055**RESUMEN:**

Propietaria de local comercial y vivienda. Para mejorar accesibilidad se pretende modificar la escalera de acceso a primera planta. Se solicita eliminar la protección de la fachada vinculada a la primera crujía, aumentar la altura por encima de dos plantas y poder pasar el uso del local comercial de la planta baja a residencial.

INFORME:

Manteniendo el nivel de catalogación propuesto por el Plan (Protección Ambiental –N3-) y la protección de la primera crujía, se pueden incluir en la ficha específica ajustes encaminados a permitir la ejecución de las reformas necesarias para resolver y mejorar la accesibilidad. Se propone estimar la alegación en este sentido. Se desestima, sin embargo, la posibilidad de implantar el uso residencial en el local comercial en planta baja, así como el crecimiento en altura por ser determinaciones contrarias al modelo de ordenación previsto.

Se propone estimar, parcialmente, la alegación, y en el sentido del informe.

Nº ORDEN: 17

REGISTRO DE ENTRADA: 24.048

RESUMEN

La mayor parte de las consideraciones incluidas en este documento se encuentran integradas en la alegación con el número de orden 28 (Asociación Base Natural y Cultural de Rota) del presente informe, y a la que nos remitimos, y que se encuentra recogida en alegación registrada en la Oficina de Atención al ciudadano el 2 de octubre con registro de entrada 24.813. También presenta muchas similitudes, en algunos aspectos, con las alegaciones nº 32 (Izquierda Unidad Rota); 40 (Mercedes Rodríguez Izquierdo); 47 (Izquierda Unidad Rota) y 48 (Familia de la Cuadra, sobre Vía Marciala).

El resumen y el informe se exponen en el nº de orden 28. Se incluye esta alegación, eso sí, una referencia a la participación pública que no está repetida en la alegación nº 28. En ella se afirma que no se han tenido en cuenta sugerencias que la parte alegante ya hizo en la tramitación ambiental del documento, así como que el equipo redactor no ha contado con profesionales de la historia, arqueología, profesores, académicos e investigadores, y tampoco con los ciudadanos que habitan el Conjunto Histórico, no habiéndose tenido en cuenta a la asociación Base Natural y Cultural para el proceso de elaboración del documento.

INFORME

En relación a las determinaciones repetidas de forma literal en la alegación número 28 del presente informe, nos remitimos a lo dispuesto en el presente documento como informe a dicha alegación. Con respecto a la determinación referida a la participación ciudadana no repetida en la alegación nº 28, se insta a la parte alegante a la consulta de la Memoria de Participación que se incluye en el documento sometido a información pública.

En la misma que se detalla que el equipo redactor si ha facilitado la participación ciudadana a lo largo de toda la tramitación del documento ya sea por medio de comunicaciones, anuncios como por la canalización de la página web elaborada al efecto desde la que se han podido y pueden realizar las observaciones, sugerencias que se estimen necesarias para el documento, dando ello cabida tanto a toda la ciudadanía como a cualquier asociación, incluida la que se menciona por parte de la alegante.

Se recuerda que los cauces para participar, con el fin de establecer igualdad de oportunidades entre asociaciones y ciudadanos de diversa índole, son comunes a todos. La parte de la alegación indica que no se ha contado con la opinión específica de la asociación alegante. Cabe rebatir la afirmación, ya que durante el proceso de redacción no se ha recibido ninguna solicitud para un encuentro durante el proceso de redacción ni se ha emitido documentación por parte de la BNCR. Del mismo modo, durante el periodo de atención al público, durante la exposición pública, y durante las jornadas-taller, apenas se ha contado con la asistencia y participación activa de dicha asociación, al menos como tal, pese a la invitación.

Por otro lado, el equipo redactor cuenta con profesionales de acreditada solvencia, así como personal investigador, docente y académico, pudiendo haber participado cualquier persona con este mismo perfil a través de los canales que se han habilitado (como así ha sido) no pudiéndose afirmar, como así lo hace la parte alegante, que no se ha contado con profesionales de historia, arqueología...

Se propone desestimar la alegación.

Nº ORDEN: 18.**REGISTRO DE ENTRADA: 24.011****RESUMEN:**

Considera que se da un agravio comparativo entre parcelas que permiten Baja + 2 y Baja + 1 + Ático. Se considera positivo dar más edificabilidad. Se solicita el paso de Planta Baja + 1 + ático, a Planta Baja + 2 en Charco 12.

INFORME:

Los casos de PB+2 referidos son casos puntuales de edificios consolidados como tales antes de la redacción del Plan o catalogados. La altura general considerada adecuada para la zona es la otorgada a Charco 12. No obstante, se puede habilitar un remonte de una segunda planta, limitada a la primera crujía del edificio, que permitiera cubrir las vistas de la medianera ocasionada por el inmueble de Charco 14, e igualarse en altura con la propuesta del ASR-11, Charco 10, en esa primera crujía.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada.

Nº ORDEN: 19.**REGISTRO DE ENTRADA: 24.127****RESUMEN:**

Se solicita:

1. Sobre el alumbrado del espacio público, señala que se deben pautar los tipos de luces y eliminación de cableado.
2. En relación al tráfico, se propone peatonalizar todas las calles de la zona intramuros del Conjunto Histórico.
3. Acerca de la pavimentación, observa que se da una mezcla que produce un resultado poco estético, proponiendo la plataforma única y un cuidado estético.
4. Se propone que se opte por la recogida de los residuos sólidos urbanos puerta a puerta y/o isletas ecológicas.
5. Se propone la unificación del mobiliario urbano y solventar el déficit de zonas verdes, adecuación de zonas infantiles en entorno de la Merced, fuentes y vegetación.
6. En cuanto a la vivienda: mantenimiento de casas de vecinos, una altura proporcional de los edificios respecto al ancho de la calle, mantener la edificabilidad del PGOU actual, realizar una ordenanza de promoción de vivienda pública para jóvenes, actuar sobre solares y edificios vacíos, unificar los criterios para las fachadas (huecos, alineaciones, zócalos etc.).
7. Sobre patrimonio: actuaciones específicas en los arcos o puertas de la ciudad, eliminar pastiches y devolverlos a sus acabados originales, recuperar lienzos de muralla (arco de regla) derribando edificio y haciendo una plaza o jardín en el solar (municipal), del mismo modo que en “el rincencillo”.

8. Sobre usos: hacer públicos los inmuebles en desuso de bancos (fundación y Santander, por ejemplo) y darles uso dotacional, del mismo modo que el centro de San Vicente de Paula (también como posible ampliación de uso hotelero), recuperación del balcón al mar de Vía Marciala, alternativas de edificabilidad y espacio público en la Casita de Chocolate si se da la demolición.
9. Movilidad: ascensor en la costilla, integración del muelle en la ciudad con accesibilidad peatonal, del mismo modo que en la parte superior de los espigones. Gran bolsa de aparcamientos subterráneo en el espacio entre el Rompidillo y la plaza de la clase. También plantea la renovación en superficie total de la zona.
10. Necesidad de Plan Especial de la zona portuaria.

INFORME:

Sobre las aportaciones sobre el espacio público, hay que aclarar que son objeto de la regulación del Plan Especial, que incluye artículos en la línea de lo señalado en la alegación, así como los temas relacionados con la recogida de residuos, la contaminación lumínica o auditiva. El Plan de Descontaminación establece los criterios básicos y analiza la realidad a intervenir. La propuesta de peatonalización está parcialmente recogida, del mismo modo que la unificación del mobiliario urbano.

En cuanto a la vivienda y las proporciones, las pautas están establecidas en el documento que se somete a información pública en la línea que sugiere la alegación formulada. Los parámetros estéticos también están regulados en las normas urbanísticas, donde se puede comprobar que se prohíben ciertos acabados, tonos, formas o materiales.

Sobre los usos, varios de los indicados están recogidos ya en el Plan. El mirador está recogido. Las expropiaciones deben ser acordes con las posibilidades económicas. Algunas de las propuestas si están recogidas, si bien el carácter genérico de las solicitudes impide y/o dificulta la interpretación de las demandas. En cuanto a la “casita de chocolate”, se encuentra protegida mediante su catalogación en el Nivel 2, Protección Global.

La mayoría de las solicitudes están ya consideradas, implícita o explícitamente, en las determinaciones y objetivos que se establecen en el Plan Especial.

En lo que se refiere a la propuesta sobre la renovación de la zona del monumento del Guti y el Rompidillo, y la obra subterránea propuesta, señalar que con independencia de los elevados costes económicos y ambientales que podrían acarrear, son determinaciones que afectan al ámbito bajo jurisdicción de la Autoridad Portuaria y, por tanto, fuera de la capacidad de intervención del Plan Especial. Coincidimos totalmente en la amplia aportación que podría llegar a suponer un Plan Especial del Puerto Deportivo, si este se hiciera pensando, también, en la ciudad.

En el sentido del informe, **se propone la aceptación de modo parcial de la alegación.**

Nº ORDEN: 20.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.123**RESUMEN:**

Además de aportar alguna información adicional sobre el inmueble, señala que ha sido incluido en el catálogo como N2-32, resaltando que es mucho el esfuerzo económico que deben hacer los particulares para el mantenimiento de los inmuebles catalogados, solicitando que se arbitren medidas compensatorias que palien los costes de mantenimiento de edificios catalogados.

INFORME:

El artículo 17.4 de las Normas y Ordenanzas del Plan Especial, titulado “Otras ayudas, exenciones y beneficios” establece en su numeral 5 lo siguiente:

Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan Especial, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral. A tales efectos, la aplicación del "coeficiente L" (fincas afectadas por carga singular) se realizará de la siguiente forma:

- a. Inmuebles incluidos en el Nivel 1, el coeficiente correspondiente a Protección Integral.*
- b. Inmuebles incluidos en el Nivel 2, el coeficiente correspondiente a Protección Estructural.*
- c. Inmuebles incluidos en el Nivel 3, el coeficiente correspondiente a Protección Ambiental.*

16

Luego, ya en el Plan Especial están recogidas las medidas compensatorias que se solicitan, pudiendo entonces entenderse que **se propone informar favorablemente la alegación.**

Nº ORDEN: 21.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.124**RESUMEN:**

Sobre su finca: uso dotacional, equipamientos y Servicios públicos (AAD-03, con una cuantificación de 95.285 euros por la obtención del suelo), con protección en nivel 3, 42. Se objetan datos sobre la información recogida: la finca posee edificación en planta alta (pasillo sobre lienzo de muralla que da acceso al faro, sin uso tanto el faro como el pasillo), pero no es una segunda planta como se señala. No fue nunca casa patio (ni ha tenido patio alguno). Sobre la ordenación planteada: se desconoce el motivo de la decisión, el edificio no reúne valores estéticos ni condiciones de acceso. Las características, según se expone, tampoco justifican su inclusión en el catálogo. Además, se permite el remonte parcial para sellar la medianera, cuyo límite podría moverse hasta apoyarse en un muro portante de la planta baja. Se calcula, según estudio previo propio, un valor de 347.250 euros. Aporta: planos, fichas catastrales, fotografías.

Se solicita una catalogación limitada a la parte de la muralla y el faro, el cambio de AAD a residencial posibilitando, eso sí, el acceso público al faro.

INFORME:

Se ajustará la información detallada en el Plan como consecuencia de la documentación aportada.

Si se pudiera asegurar el acceso público al faro desde el inmueble, así como la recuperación del lienzo de muralla y un espacio que pudiera servir de centro de interpretación, **se podría estimar parcialmente la alegación**, ya que no sería necesario disponer de todo el inmueble para la consecución de los intereses públicos. Para ello, se puede constituir sobre el inmueble un “complejo inmobiliario” tal como se prevé en el artículo 18.2 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU 2015) en que la parte de la finca en la que se contiene parte de la antigua muralla y el antiguo faro, a la que se ceñiría, básicamente, la protección, fuera el equipamiento público de cesión gratuita, y el resto del inmueble de uso residencial privado.

Nº ORDEN: 22.**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.192**RESUMEN:**

Vivienda catalogada en Nivel 2, Protección Global. Solo queda el muro exterior. Se identifica como Casa Señorial y es Casa Patio. Se solicita: Baja + 2 como se recoge en la protección vigente, y catalogarla en el Nivel 3, Protección Ambiental, de forma que se proteja solo la fachada.

17

INFORME:

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido de propiciar su catalogación en el Nivel 3. La segunda planta solicitada podría habilitarse, pero exclusivamente en la primera crujía del inmueble, tanto a calle Veracruz como a calle Poeta Felipe Benítez Reyes, adosándose a las medianeras vistas de los inmuebles colindantes. De este modo, el inmueble presentaría PB+2 a las dos calles, y PB+I en el resto, sin posibilidad de más ático.

Nº ORDEN: 23**REGISTRO DE ENTRADA:** 24.203**RESUMEN:**

Charco 9 y Mina 6-8. Se solicita cambio de nivel de catalogación para la finca de N3 a N4, así como ampliación vertical en una altura para la fachada a calle Charco. Se afirma que la fachada no tiene interés, si bien sí contiene elementos de interés. Se propone que se elimine la protección sobre la primera crujía. Se solicita un ajuste para el cálculo de las viviendas por parcela. Se aporta propuesta de proyecto que se afirma se encuentra aprobado por cultura no aportándose documentación que acredite tal circunstancia.

INFORME:

Se puede plantear la ampliación vertical en fachada a calle Charco en una altura más a la existente, debiendo mantener las proporciones, composición de huecos y demás valores que hacen merecedora a la finca de su nivel de protección. La altura máxima hacia calle Mina será de planta baja más una (PB+1). Se desestima el cambio del nivel de catalogación y el ajuste pretendido de las determinaciones del Plan Especial en relación al cálculo de la densidad admitida por parcela.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 24

REGISTRO DE ENTRADA: Registro Electrónico: 3895.

RESUMEN:

Inmueble en el Nivel 3 de protección. Se afirma que la primera crujía del inmueble no cuenta con elementos de interés (no aporta documentación) y el ático es totalmente nuevo. Se solicita el cambio del Nivel 3 al Nivel 4.

INFORME:

Se puede ajustar la protección, limitándose a la fachada entendida como piel. La altura permitida es la existente, de PB+2 en la calle Alcalde García Sánchez y esquina con calle Isaac Peral, y PB+1 en el resto. En la planta baja, aunque no deba restituir los huecos originales, deberá cumplir las pautas sobre el tipo de acabado de sus lienzos (eliminación de zócalos y cumplimiento de pautas generales cromáticas) y los cerramientos deben ajustarse a las pautas estéticas actuales.

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 25

REGISTRO DE ENTRADA: 24.331

RESUMEN:

Sobre ASR-05. Que (1) el inmueble nunca ha pertenecido a una parcela que trascalaba hacia calle Mina, que el libro donde se explica carece de un estudio específico sobre la parcela, que el documental se limita a repetir lo que dice el libro, que la vivienda puede tener una similitud aparente a otras casas que trascalan y que es en realidad una casa popular de vecinos cuyo espacio articulador no es un pasillo, sino un patio irregular. (2) Que al no existir prueba alguna de su carácter de “casa que trascala” debe ser excluida del Nivel 2, y del catálogo, ya que no cuenta con elementos de interés y (3) que debe ser eliminada por lo tanto la fórmula de financiación de las ASR. No aporta documentación.

INFORME:

La parte alegante no presenta ninguna fuente documental acreditativa de las manifestaciones que en la alegación se defienden. El inmueble objeto de alegación conserva aún rastros de la tipología objeto de consideración por su valor patrimonial, con un distribuidor alargado (y no de patio al uso, como se manifiesta). **Se propone desestimar la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 26**REGISTRO DE ENTRADA: 24.350****RESUMEN:**

En el año 2005, proyecto enviado a cultura, en dos fases (PB+I+ático retranqueado). 2006, se estima favorable, espera por la firma del proyecto, solicitud de demolición para desarrollo de proyecto. 2007, suspensión de licencias, informe desfavorable de la Comisión Provincial de Patrimonio. 2008, Aprobación Inicial en B.O.P. Se otorga protección “tipológica”. Presentación de alegaciones. Histórico de consideración urbanística de la finca: PGOU 1995, Tradicional III (PB+I+ático) sin protección. Al del PEPCH 2008, protección tipológica con cabida para 5 viviendas.

El Plan sometido a información pública, cataloga la finca como N2-25 (casa familiar de vacaciones). Alegan que comparten el interés de partes de la finca, la asignación tipológica, pero discrepan en el interés del patio como elemento inalterable. Se pide posibilitar en -I y -II según artículo 12.8, permitir la demolición de la fachada de Higuiereta hasta la primera crujía del frente marítimo y permitir el vaciado, permitir bajar el patio hasta -I a modo de patio inglés, permitir el remonte en Higuiereta unificando alturas con las edificaciones linderas.

Se solicita: (1) Bajar el grado de protección; (2) Igualar las condiciones a Residencial Arrabales Históricos-Frente Litoral posibilitando en -I y -II las condiciones del artículo 12.8 de las Normas u Ordenanzas; (3) permitir la demolición de la fachada a Higuiereta, permitir bajar el patio central a -I a modo de patio inglés y no mantenerlo necesariamente en planta baja; y (4) Permitir la ampliación en Higuiereta de PB+I+Ático.

INFORME:

Manteniendo los cuerpos de edificación existente, se puede permitir el remonte en una planta (sin ático) en las crujías laterales que conforman el patio jardín que organiza el acceso al inmueble desde la calle Higuiereta, con el objetivo principal de para cubrir las medianerías existentes. El patio-jardín que debe respetarse en su integridad. Se desestiman el resto de solicitudes por ser contrarias a las determinaciones y objetivos del Plan Especial.

En el sentido del informe, **se propone estimar parcialmente la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 27 (49 y 50).

REGISTRO DE ENTRADA: 24.346 y 26.982

RESUMEN:

Esta alegación es coincidente en sus solicitudes con las alegaciones nº49 y la nº 50, todas ellas se refieren al inmueble catalogado como N3-75, sito en calle Pérez Bedoya 16.

Se afirma que el inmueble tiene dos partes diferenciadas, una planta baja (antigua) y planta alta (nueva), esta última sin interés patrimonial a juicio de la parte alegante, y sin ventilación al patio trasero, así como huecos no amplios, sin condiciones de aislamiento para sostenibilidad energética. Adjunta fotografías y ficha.

Se solicita excluir de la protección la planta superior para la posibilitar la modificación de huecos adaptándose a la normativa general.

INFORME:

Se puede proceder a la inclusión de ajustes que permitan la posibilidad de adaptar la planta referida a la normativa sobre huecos, recuperando la alineación de los mismos con la planta baja. No obstante, la volumetría existente debe mantenerse. La fachada de la planta baja debe eliminar los añadidos sobre el lienzo, mantener el blanco y recuperar el acabado en piedra del acceso principal.

Se propone estimar parcialmente la alegación planteada, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 28

REGISTRO DE ENTRADA: 24.813

RESUMEN:

La alegación plantea cuestiones muy similares, en algunos aspectos, a las alegaciones nº 17 (Ecologistas en Acción Rota y Asociación Base Natural y Cultural de Rota); nº 32 y 47 (Izquierda Unida Rota); nº 40 (Mercedes Rodríguez Izquierdo); y nº 48 (Familia de La Cuadra. Vía Marciala).

La alegación cuenta con dos partes, una de carácter general donde se dan las líneas de trabajo generales y algunas propuestas específicas, y otra de tipo específico donde se desarrollan análisis y propuestas sobre los puntos anteriores.

Cuestiones de carácter general.

- **Ámbito de delimitación:** ampliación al muelle, continuación de los años 90 del paseo marítimo, playas de la Costilla y el Chorrillo, C/ Calvario y San Rafael.
- Se afirma que se falla en estructura urbana y arquitectónica en general por sustitución de casas antiguas tradicionales por edificios de corte actual y asunción de huecos (Mina por destrucción de bodegas y Convento de la Merced).
- Falta de modelo de orientación cultural: muchos inmuebles propuestos para funciones administrativas y pocos espacios culturales específicos.

- Falta un modelo de tutela del patrimonio cultural: hay elementos que no existen (baluarte de Nájera y de la O) y faltan el Baluarte de Salazar y Baluarte Veracruz. No hay nuevas inclusiones.
- Falta defensa de forma de vida de la ciudadanía, pelagra hacer del centro histórico un museo, oposición a cambiar casas por pisos, oposición a usos hoteleros en lugares clásicos de casas vacacionales con su población tradicional vacacional.
- Modelo ecológico: se afirma que en los entornos del núcleo histórico se busca crear un “corredor turístico”.
- Falta de fundamento jurídico: se afirma que el PEPCH no cumple con las leyes locales, autonómicas, estatales e internacionales.
- Falta documentación especializada y citas.
- Falta de participación ciudadana, más concretamente de la organización alegante, que se presenta como la única aplicada al respecto.
- Caso de las murallas de Rota: Inclusión de baluartes, almenas y baterías con protección también arqueológica.
- El muelle, por su valor como patrimonio industrial: se debe incluir en el catálogo, pero se desestima falta de competencias sobre el suelo portuario.
- Las Casas que Trascalan: se afirma que no se ha avisado a sus propietarios ni se garantiza su protección.
- Más equipamientos culturales específicos y menos administrativos.
- Mantener los modos de vida del Conjunto Histórico.
- Patrimonio Monumental. Se propone declarar BIC la Torre de la Merced y el muelle.
- Se alega la no protección “general” del patrimonio arquitectónico.
- Patrimonio Arqueológico: se pide la creación de un museo arqueológico.
- Se propone la ampliación de la zona de protección del borde meridional con la muralla. Se indican que faltan partes de las defensas de la ciudad, pero no se aportan datos.
- Zonas patrimoniales o conjuntos coherentes: se alega la falta de protección específica de algunas unidades como el “conjunto mercedario” y Vía Marciala.
- Patrimonio industrial (muelle y bodegas): el muelle no entra dentro de las competencias del Plan.
- El deterioro de “la autenticidad”.
- Falta de intervención contra la contaminación visual.
- Mencionan sugerencias anteriores (EAE) para mejora en flora y fauna urbana (repite), movilidad, mobiliario urbano, espacios de coexistencia, eficiencia energética y otros asuntos (modo genérico) relativos a la sostenibilidad y al cambio climático,
- Criterios de actuación generales y toma de opciones de la EAE.
- Falta de intervención en VPO.
- Falta de espacios libres con implantación de dispositivos de movilidad sostenible, mobiliario adecuado, recarga (repite).
- Falta de protección de pozos (sitúa).
- Falta de participación.

Concluye alegando de forma genérica lo mismo que solicita la alegación después de análisis de los numerales específicos que la desarrollan.

Cuestiones de carácter específico.

Sobre las murallas y baluartes: señala que se deben diferenciar la estructura defensiva medieval y la estructura defensiva moderna. Se considera que además de debe dar un tratamiento en fichas diferentes a cada parte de ambas.

Murallas:

Señala una falta general de protección de las estructuras (1). Expone que, pese a tener carácter unitario, debe tratarse individualmente (2).

Señala que, de forma general, las partes visibles deben elevar la protección al máximo señalándose así en las fichas de los inmuebles contenedores y que, del mismo modo, donde se supone que puede existir muralla, debe indicarse y protegerse del mismo modo. Indica (numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) que, atendiendo a la información sobre el posible trazado, hasta que se demuestre lo contrario, se deben considerar diversas parcelas como contenedoras de parte de la muralla: plaza de Andalucía (N3-82), N2-46 (P/ España 8), Gómez Ulla 2 y 6 (N3-39 y 41), Álvaro Méndez, San Clemente, Plaza España en General, Fermín Salvochea, Tripería, bachiller, las puertas de Regla y del Mar (con Gravina 9, el N3-42, que se señala como no protegido). En la 4 y 17 se indica que los edificios deberían tener protección integral al contener muralla, no global o interior como sucede en varios (señala P/España 8 y Andalucía 3). Observa en la 4 la adecuación de hacer SIPS unitario (Muro, Plaza España y Puerta del Mar). Añade (14 y 15) que en la ficha de las estructuras defensivas falta la concreción de las parcelas catastrales, problemas de contaminación visual específicos y titularidad de los inmuebles que incluyen restos y/o se suponen contenedores de restos, así como del entorno de BIC. Se expone también la obligatoriedad de facilitar accesos reglados al BIC (16 y 17). Aporta bibliografía (18).

Baluartes:

Hace un recorrido por el acontecer de las zonas de los baluartes. Categoriza en el numeral 9: batería Salazar como nº1, batería de Veracruz como tramo nº2, batería de la O como nº3, la Culebrina o Duque de Nájera como nº4 y de la Concepción como nº5. Apunta confusión de la O (parte en N4-09) con Concepción al hablar de una balastrada (3). El de la O tiene parte en edificaciones de C/ Ignacio Merello-San Juan de Puerto Rico y no está reflejado. Reconoce carencias en cuando a plan de expropiaciones y acceso a las mismas, así como inspección del interior de las viviendas que pudieran contener partes de las estructuras. Afirma que el acceso a la batería de la Concepción siempre fue Vía Marciala (4), que tiene referencia catastral, aunque no se incluye, del mismo modo que no se analiza por tramos el carácter público o privado. Se añade aquí parte de lo que se recoge más adelante en las alegaciones específicas sobre Vía Marciala.

Evalúa negativamente las transformaciones que se han dado en las últimas décadas haciendo especial hincapié en la permisión de instalaciones de negocios abriendo huecos, instalando arquitectura de aluminio de tipo efímero y anulando las almenas.

Hace especial crítica al proyecto del quiosco mirador (11) y a las demoliciones y proyectos recientes de Veracruz-Chorrillo (6 y 7), el hotel Nuestra Señora del Rosario (5) aprobadas antes de la tramitación del Plan Especial. También se adentra en la crítica a proyectos futuros, que quedarán bajo el concepto de “corredor turístico”.

Expone que, en sentido general, se dan tramos sin catalogar (1) y con proyectos que han desembocado en un paisaje negativo (2), presta especial atención al paisaje de la batería de Salazar, que considera degradado y pide restaurar revocando proyectos (8). A la inversa (5 y 6) solicita la descatalogación de la Culebrina/Duque de Nájera (10), que afirma inexistente, y cuyo mantenimiento se comprende como una forma de encubrir malas praxis.

Alega la necesidad de un estudio sobre el baluarte de Veracruz (bajo el quiosco), la inclusión de los 5 tramos.

Antiguo espacio mercedario:

Como en cada tema, se alega falta de rigor. Se alega contra la condición de vacío urbanístico (1) y se presenta como un conjunto con valores patrimoniales (aparcamiento, torre, cúpulas de la ermita, mercado, almenas y baluartes) con categorías bajas de protección individual por ser Nivel 2 (1, 7, 8, 9, 11, 14), a las que se propone como BIC. El espacio está altamente contaminado visual y acústicamente (2) según se alega. Se acusa de falta de rigor en excavación que se realizó en la plaza actual para construir el aparcamiento, que, según se alega, arrasó el patrimonio existente en el subsuelo.

Se alega carencia de análisis, diagnóstico y sensibilidad en la propuesta, que debe ser íntegramente equipamiento en UE-15, sin vivienda (3, 4, 12), incluido el aparcamiento. Se acusa de falta de sensibilidad en las alturas respecto al paisaje (6). Propone la demolición o dejar como fuera de ordenación los pisos del frente por Álvaro Méndez (13). Se alega (14) la protección como sitio histórico/zona patrimonial el conjunto (aparcamiento, torre, baluarte, mercado, iglesia Caridad). Aporta bibliografía (15).

23

Muelle:

Se alega la destrucción del muelle histórico (1), el mantenimiento de la falta de protección (2) como patrimonio industrial del muelle histórico (3) y de las piedras que forman el antiguo muelle (4). Por la trayectoria y la situación actual se alega falta de valoración paisajística, histórica-arqueológica, industrial y etnológica de lo que considera una unidad cultural (5). Por todo ello se pide su estudio y posterior catalogación (6). También se denuncia la falta de limpieza (7). Aporta bibliografía (8).

Vía Marciala y el Baluarte de la Concepción:

Se repiten argumentos durante los 23 numerales y puntos de las mismas, que se centran en la relación de Vía Marciala con el Baluarte, señalando cuestiones a mejorar de la ficha correspondiente de los dos elementos analizados, y defiende, fundamentalmente, un tratamiento como unidad de ambos y la conservación de la estructura espacial del conjunto. Se repiten partes de otros bloques, especialmente de las estructuras defensivas.

Se alega falta de valoración, exponiendo diversas dimensiones del mismo: falta conocimiento sobre patrimonio y de conocimiento jurídico. Se alega como errónea la consideración de vacío del jardín y se afirma que carece de protección arqueológica (1 a 3).

Alega erróneo el trato por separado de Vía Marciala y el baluarte de la Concepción a través del Marqués de San Marcial y aporta referencia catastral para ello. Añade como prueba el acceso exclusivo desde la propiedad (4 y 5).

Alega la no presentación de la inmatriculación del baluarte (6), repite falta de justificación (7), aporta documento del 2011 (8). Sobre el proyecto actual, en cuanto a la información, se repite el bloque de sobre las estructuras modernas o postmedievales, y se señala que no se ha incluido en la escena urbana de Fermín Salvochea y que en cada mención a la misma no se ha incluido que contiene el baluarte (9 a 11). Se niega la caracterización como casa vacacional y se expone que sería más adecuado singular por contener baluarte (12).

Alega la inconcreción y contenido negativo del concepto “espacio libre privatizado” y la contradicción entre conservar tramas urbanas y crear un vacío que, además, supone la destrucción de un jardín según la parte alegante. Ello supondría, según se alega, la alteración de los modos de vida de los propietarios y cambios en la rasante y la alineación. Alega que no se precisa otra plaza por la cercanía de los espacios den entorno del castillo (13 y 14).

Alega inconcreción de la expresión “pequeña parte” respecto a la expropiación que posibilita la ADD, que no se concreta el precio, que el acceso dañará el baluarte, que no está fundamentada una falta de conservación o mal uso que asociar a la expropiación, que la observación del baluarte desde la playa es la apreciación adecuada del BIC y que es discriminatoria que el único mirador propuesto en el frente oceánico sea este y no otros a lo largo de la línea de costa (15). Niega que la operación juegue contra la especulación, afirma que juega contra los valores, propone una posible gestión de visitas e insiste en que el baluarte debe estar fuera de la SA-Ribat y Villa (16 y 17). Alega falta de fundamento (18) por unir el baluarte en la zonificación y cautela de las defensas medievales.

Alega que se deben mantener las estructuras de espacios libres y jardín por ser nivel 2 de catalogación (19), y niega lo adecuado de caracterizarlo por valoración etnológico, afirmando que la conservación del baluarte ha sido por cuenta de los propietarios (20), a lo que añade que usar la Estrategia 2025, en cuyos fines busca la conservación del patrimonio y la mejora urbana, es contradictorio con la apertura del mirador porque se considera que desembocará en un perjuicio contra el estado del baluarte (21).

Remisión a bloques anteriores sobre estructuras defensivas y muelle (22). (23) Sobre la ficha alega: que representa ya la ordenación, que solo incluye el número 22 (obvia el 24), que la referencia catastral es la del espacio común y no la del conjunto de viviendas, que hay PB+2 en algunas y no es PB+1, que falta profundidad en la descripción, alega afección de Ley de Costas, que no se ha incluido el valor monumental por no incluir el baluarte y que el alcance de la protección no asegura conservación de valores urbanísticos. Afirma erróneo el emplazamiento en el baluarte, que se sitúa en el paseo, aludiendo a que se acceso mediante la propiedad. Alega la incorrección de titularidad pública-privada, banalización de concepto “mirador”, que la balastrada no es un elemento que desvirtúa el baluarte sino parte de la historia del mismo, que la conservación no es regular, sino buena por obras acometidas en 1992 por la adecuación del paseo, que supuso un tapado de la piedra que redujo el desgaste, que la representación no muestra el acceso a la playa por la linde y que los propietarios son dueños del subsuelo, por lo que la mejora arqueológica correspondería a los mismos.

El espacio libre privado de Vía Marciala:

Introducción: son 43 numerales, muchos de las cuales se repiten entre sí y/o repiten partes del bloque anterior (Vía Marciala y el Baluarte de la Concepción). Aporta una descripción amplia de las partes del conjunto. No aporta información cuantitativa sobre el espacio puramente natural. La fundamentación de la alegación es que el conjunto residencial es parte del BIC y que el jardín es parte, a su vez, no separable de la misma, además de que el cambio de titularidad de la parte a expropiar implicará de forma indiscutible una desvirtuación del espacio.

Alega falta de valoración en sus diferentes dimensiones (repite parte del bloque anterior) y especifica el valor del jardín, del mismo como espacio verde, señala la falta de espacios verdes dentro del Conjunto Histórico y repite la falta de valoración del conjunto de Vía Marciala con el jardín incluido (1 a 4). Repite cuestión catastral y no inclusión de baluarte en ficha y mención (5).

Recorrido por antecedentes y motivos de la no aprobación del 2008 y 2011 (6 y 7).

Hace una defensa del corredor verde donde se apunta que el Plan no recoge espacios verdes en el Conjunto Histórico del mismo modo que afirma la no defensa de los jardines exponiendo que se han urbanizado espacios verdes tradicionales (8 a 10). No señala cuales ni aporta documentación.

Reitera (bloque anterior) la no inclusión en el aporte a la zona de Fermín Salvochea y el Castillo (11). Sobre la “Casita de Chocolate”, se exalta el valor de su jardín, alega falta de valoración de los jardines en las tipologías y defiende la valoración de la vivienda vacacional, que incluye el jardín como parte de las mismas (12 a 14).

Alega erróneo la concepción de espacio vacío como espacio sin uso (15). Además de la valoración patrimonial, considera nula la valoración ambiental (16). Repite la cuestión de los antecedentes y la no aprobación, el alto impacto que supondría y afirma que el baluarte se observa de forma completa y correcta desde la playa (17). Repite la no cuantificación de la operación (18).

25

Afirma que, por ley, solo cabe su valoración y no su destrucción, a la vez que alterará la historicidad del conjunto residencial (19 y 20). Alega falta de estudio para la intervención en el BIC que se propone, como en el bloque anterior (21), falta de protección arquitectónica y etnológica por no incluir el jardín en la protección arquitectónica de Vía Marciala (22 y 23).

Reitera que la financiación mediante la Estrategia 2025 no es adecuada porque debe servir para conservar y no para destruir (24). Acusa de chantaje a los propietarios por la figura de fuera de ordenación sobre el jardín (25), y alega que Vía Marciala no está en el entorno del BIC, sino que es parte del mismo (26). Alega que la figura de fuera de ordenación impide la conservación del jardín (27, repite en 29), la ruptura de la unidad (30) y la falta de legitimidad para la expropiación por uso o conservación (28 y 33).

En referencia al Art.7.7, 3.3, sobre el régimen de protección, expone que no se da un análisis de efectos sobre el patrimonio. Reitera la ruptura de la tipología (31) y considera que la expropiación que la produce no es justificable por el hecho de poder recorrer un espacio (32, 34 y 35).

Alega que la edificación no está contra el planeamiento, por lo que no hay por qué dejarla fuera de ordenación. Reitera la necesidad de mantener el parcelario (36). Alega que no se da un análisis sobre cómo afectará y quedará la parte expropiada y el baluarte tras la expropiación y el desarrollo de la ADD (37), afirma que no se mantiene la estructura urbana (38) ni los espacios libres, exteriores o interiores, como la Ley 7/2002 obliga (39).

Alega que no se especifican los elementos discordantes (40) y que se rompen los usos tradicionales del conjunto (41). Alega que se deben añadir las bonificaciones y ayudas que le Ley 7/2002. Alega que la figura de fuera de ordenación restringe las intervenciones admisibles impidiendo el correcto mantenimiento y conservación (43). Denuncia falta de ayudas y bonificaciones (42).

Casas que trascalan y casas singulares:

Se parte, como en toda la alegación, de la denuncia de falta de rigor, señalando en concreto la inclusión de algunas casas tradicionales como tales, aunque no señala cuales (1). Alega la necesidad de tener acceso al interior de las mismas para ser visitadas como patrimonio (1). Entiende la alegación que corre riesgo la autenticidad por permitir obras de sustitución (2). Propone su protección en grado de integral (3) y considera ilegítima la promoción pública en propiedades privadas (4). Considera que no se garantiza la conservación (5).

Sobre las casas singulares, indica la necesidad de hacer una protección integral de Charco 16 (6) e Higuera 19 (7), con una protección especial de las torres mirador. Indica (7) que la parcela de Pérez Bedolla 4, en el nivel 3, ha sido demolida en el proceso de redacción del plan y que debe ser eliminada.

Equipamientos:

La alegación se basa en la no concreción del tipo de equipamientos y en lo que entiende la parte alegante como un solapamiento entre protección y función (6). Alega falta de centros de educación (1) y museos (2). Además, acusa a la redacción de no profundizar en sus conceptos museográficos. Alega falta de archivos y centros documentales (3), indefinición de las dotaciones (7) que se darán en los espacios clasificados (4) y la no cuantificación (5) de la compra de Charco 5. Presenta una representación de un proyecto de equipamiento museístico en la Merced.

26

Calidad científica:

Cuenta con un solo punto (1), que resulta aportador, pues ofrece referencias bibliográficas y audiovisuales. En la parte genérica también se señala formas erróneas de citar.

Fundamento jurídico:

Cuenta con un solo punto (1), donde se exponen documentos estratégicos internacionales y leyes concretas de ámbito estatal y autonómica. Posteriormente se desarrolla una explicación sobre cada epígrafe temático citando los documentos estratégicos y leyes que se entienden obviados en el proyecto.

Autenticidad del Conjunto Histórico:

Se presenta un solo punto (1) con 4 casos concretos donde se afirma que el grado de alteración es tal que su protección no favorece al paisaje y la cultura: Fachada de Ermita de San Roque, Batería de la Culebrina (Duque de Nájera), Puerta de Regla y sustituciones de casas tradicionales por casas modernas.

Se solicita: (1) que se impidan todas las obras de demolición, reforma o ampliación, que (2) cumpla la legalidad vigente (se citan leyes) y que (3) no se proceda a la aprobación definitiva, sino que se redacte un nuevo documento.

INFORME.

Sobre las cuestiones de carácter general.

En los aspectos generales que introducen la concreción, se observan varias cuestiones que atender de la misma forma:

Sobre el ámbito de la delimitación: las zonas exteriores al ámbito actual que se proponen son, o bien parte del dominio marítimo-portuario, o zonas que, por su desarrollo, como se expone en la propia alegación, son desarrollos muy contemporáneos con escaso valor arquitectónico de conjunto. La declaración como Bien de Interés Cultural a la que responde en Plan Especial se basa en lo que es, y no en la significación de lo que fue o podría ser. No obstante, la propuesta de San Rafael o el Calvario, que, si es suelo urbano y con valor patrimonial, no queda desprotegido, sino sometido al Plan General. Este asunto se repite en el caso del muelle y las bodegas. De todos modos, cuenta la parte alegante con mecanismos para la protección que pueden iniciar, como la incoación de expedientes, las innovaciones o la promoción de un plan de puertos.

Sobre la falta de modelo de orientación cultural (entendida sobre todo a modo de equipamientos por la parte alegante), cabe añadir un dato importante: las funciones tradicionales de los centros históricos han sido las de la concentración de los poderes, es decir, por los edificios de la administración, cuya presencia es coherente. Los edificios culturales, que además no son incompatible con los de gestión, tienen además amplias oportunidades en el Conjunto Histórico, pues se reservan suelos para ello.

27

Falta defensa de forma de vida de la ciudadanía, pelagra hacer del centro histórico un museo, oposición a cambiar casas por pisos, oposición a usos hoteleros en lugares clásicos de casas vacacionales con su población tradicional vacacional. Efectivamente, se busca cambiar la forma de vida de la ciudadanía para mejorarla a través de la recuperación de facetas perdidas y de la asunción de otras nuevas. El plan busca romper la dinámica actual, caracterizada por el vaciamiento, la estacionalidad y la falta de actividad. Se pretende residencializar y dinamizar.

Se debe partir de que “los modos de vida” son una realidad cambiante, aunque existen factores esenciales. Se da una contradicción en la alegación, pues los Centros Históricos han sido, desde su génesis, espacios de concentración de instituciones administrativas. Además, indican el supuesto riesgo de convertir el centro en un museo al tiempo que se solicita la instalación de más equipamientos culturales en el mismo y mayor rigidez en la catalogación. Situar funciones administrativas en el centro implica la dinamización de la economía por encima de la temporalidad y ser flexibles en las formas arquitectónicas, a la vez que cuidadosos, permite atraer pobladores hijos y romper la temporalidad.

El paso de edificios que en origen eran unifamiliares a plurifamiliares (como ya ha sucedido con muchas de las antiguas casas de vacaciones, por ejemplo) es necesario para la supervivencia de la arquitectura y de la vida urbana. Hacer por conservar, por ejemplo, la vocación exclusivamente vacacional de las casas originales de vacaciones (hoy muchas primeras residencias afortunadamente) sería favorecer la conservación de los modos de vida tradicionales, pero a la vez, sería contraproducente para el desarrollo de Rota. Del mismo modo, se estaría cometiendo un enorme error si se destinasen los suelos de la plaza de la Merced a un nuevo equipamiento religioso. A esta concepción se añade la incompatibilidad del uso como apartamento turístico en parcelas de uso residencial.

Es este fenómeno es que se considera con mayor impacto en los modos de vida del centro.

También se afirma la falta de visión ecológica por apostar por contar con un corredor turístico.

En primer lugar, no tiene sentido negar que el mayor atractivo turístico del municipio es la costa y que es un factor a aprovechar para generar dinamismo económico orientándolo de forma adecuada. Además, contar con un eje con especial atracción turística, *per se*, no está en contradicción con el favorecimiento de la sostenibilidad urbana. Véase, por ejemplo, que los espacios criticados son especialmente favorecedores de formas de movilidad dulce. Al tratarse de espacios en el borde exterior del núcleo, se favorece la convivencia vecinal dentro del entramado urbano, al cual se pretende devolver funcionalidad residencial real y la actividad económica tradicional que implica.

La residencialización y la peatonalización del interior favorecen la vuelta del pequeño comercio, que a su vez reduce los desplazamientos y las emisiones. También dependerán de los proyectos específicos las inclusiones de distintos arbolados etc. Sobre los jardines privados, su protección se señala en las fichas de catálogo, dentro de sus espacios libres.

Un factor clave en la visión ecológica es la plataforma única, las peatonalizaciones, la incompatibilidad del uso turístico en parcelas residenciales y la condición de contar con aparcamientos propios en las nuevas edificaciones, de modo que se intenta que los visitantes sean, en cuanto a desplazamientos, fundamentalmente peatones. También la apuesta por equipamientos turísticos reduce el impacto de las visitas y aumenta el beneficio económico local.

28

A ello hay que añadir que la posible actividad museística, aquella que la parte alegante considera escasa, puede ser potenciada ya que su consumo, en gran medida, está ligado a los visitantes de otros puntos de la geografía. La propia experiencia del equipo redactor en tres meses de atención al público en un equipamiento con valor patrimonial lo corroboran, pues se da un mayor número de visitas de personas no locales, de modo que hacer del núcleo un espacio permeable desde los espacios de mayor contención de flujos pueden suponer justamente el aumento de la demanda de los equipamientos que aquí se consideran necesarios.

Sobre la falta de participación ciudadana: se aconseja la lectura de la memoria de participación y se recuerda que los cauces para participar, con el fin de establecer igualdad de oportunidades entre asociaciones y ciudadanos de diversa índole, son comunes a todos. La alegación indica que no se ha contado con la opinión específica de la asociación alegante. Cabe rebatir la afirmación ya que durante el proceso de redacción no se ha recibido ninguna solicitud para un encuentro durante el proceso de redacción ni se ha emitido documentación. Del mismo modo, durante el periodo de atención al público durante la exposición pública y durante las jornadas-taller apenas se ha contado con la asistencia y participación activa de la asociación, al menos como tal, pese a la invitación.

Sobre la no protección, en general, del patrimonio, se comunica que el organismo que debe garantizarlo y cuyos marcos normativos recoge las estrategias y tendencias, la Consejería de Cultura, ha enviado un informe favorable con dos recomendaciones sobre las que ya se trabaja. Del mismo modo, en aras de un proceso participativo y de la valoración del esfuerzo de relevantes expertos con una actitud activa, se han extraído aportaciones que influirán en la mejora del planeamiento.

Las otras alegaciones generales se responden de forma más profunda en el apartado sobre cuestiones específicas, ya que son los mismos asuntos.

Sobre las cuestiones específicas.

Murallas y Baluartes:

En cuanto a la diferenciación de las estructuras defensivas, se agradece desde el equipo redactor la propuesta de inclusión de más estructuras defensivas (específicamente las de Veracruz y Salazar), que, por otra parte, el informe de la Autoridad Portuaria no considera dentro del ámbito con capacidad de intervención. Se aclara que el mantenimiento y cuidado del patrimonio está indicado en la memoria de ordenación y que es competencia de la disciplina urbanística, y no del plan, el cumplimiento. No obstante, si indica que no se han tenido en cuenta la diferencia entre el trazado defensivo medieval y el posterior. Este dato no es cierto pues quedan reflejadas las diferencias en la página 28 del catálogo y se desarrollan las consecuencias a partir de la 34. Además, se incide en el plano de Ordenación correspondiente a la protección arqueológica, que es la forma de no obviar la posible presencia en las estructuras de inmuebles de restos de las antiguas estructuras de defensa.

Del mismo modo, como se observa en varios puntos de la alegación, se entiende que el solapamiento de protecciones distintas supone una contradicción. Las cautelas arqueológicas se mantienen en las parcelas delimitadas dentro de las mismas sin importar la protección o no de los inmuebles (alegaciones 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13), del mismo modo que los BIC mantienen su protección si forman parte de un inmueble, como es el caso señalado del edificio municipal de Plaza de España. Elevar al inmueble entero a la categoría de protección integral (4 y 17) implicaría, entre otras cosas, una posible perpetuación de los inmuebles que la propia alegación considera inapropiados por su altura y estética.

29

Comprendemos que, en principio, la lectura de un documento de estas características resulte complejo, pero es necesario invitar a que los alegantes con intereses específico (patrimonio en este caso), atiendan al urbanismo de manera transversal. Empero, resultará de más fácil lectura y vínculo enlazar la información en las fichas para que no queden dudas.

Desde Ignacio Merello al quiosco, toda la estructura que salva la cota (con o sin restos de estructura defensiva real) tiene balastrada. Es ese el que se ha interpretado como prolongación la O y no con el nombre de Salazar y Veracruz, que es la mayor aportación de la alegación, la cual cabe atender prolongando la línea de la estructura.

Se atiende a la parte de Vía Marciala en el apartado específico de la alegación. Sobre la inexistencia o no del de la Culebrina, de la que no contamos con información contrastada aparte de la catalogación del propio IAPH (así lo recogen documentos oficiales de la Consejería de Cultura y Patrimonio, que son las fuentes principales) registrarlos, aun sin poder comprobar si permanecen en el interior de las estructuras de otras edificaciones, es una medida de precaución.

Consideramos que es preferible la protección para la salvaguardia de los restos, por pocos que sean, que estén contenidos en el muro. Además, su desprotección implicaría la pérdida de la forma del mismo en el futuro y la desconfiguración de una pieza fundamental del paisaje.

Sobre la propuesta de expropiaciones, no se aclara el apunte. Si se propone una expropiación generalizada de las fincas que contienen tramos (o posibles tramos) de muralla, se indica que no es viable económicamente ni lógico socialmente. Existe también una contradicción del planteamiento ya que en otros elementos que se consideran merecedores de protección integral (las casas que trascalan) se afirma que no debe darse la intervención pública contra el derecho de los propietarios.

Antiguo espacio mercedario:

Es cierta la relevancia que tuvo y la pérdida de virtudes estéticas señalada en los puntos de la alegación, pero se considera excesivo elevar todos los elementos al nivel de protección integral (7 a II +14), reservada a los BIC. No obstante, existe la posibilidad de iniciar el proceso de declaración por parte de los alegantes, conocidos expertos en la investigación del patrimonio, especialmente de esta zona. El Plan Especial facilita el proceso ya que, una declaración de BIC elevaría automáticamente a los elementos en cuestión al nivel I, de protección integral.

Compartimos la visión sobre la contaminación visual, la cual figura en el diagnóstico del PDVP. Sobre los fallos en la concepción de la estructura urbana y arquitectónica en general por sustitución de casas antiguas tradicionales por edificios de corte actual es preciso aclarar que se trata de observaciones sobre el devenir que, aun siendo importante para el análisis, no son objeto de la ordenación propuesta sobre la que se alega. De hecho, se entra en contradicción con el concepto de autenticidad que la misma alegación expone, pues el patrimonio destruido, si se reconstruyera, produciría la situación que se denuncia. Sobre la asunción de huecos (Mina por destrucción de bodegas y Convento de la Merced): se da un mantenimiento de la trama y se proponen pautas para la reocupación de espacios. Además, la estructura urbana (trazado y usos) prácticamente se mantiene. La arquitectónica con valores patrimoniales se sujeta en el catálogo, cuyas carencias concretas deberían estar indicadas en la presente alegación. Si la normativa genérica para las viviendas de nueva planta se considera inadecuada, sus carencias no han sido señaladas en la alegación, que se centra en lo que ya ha sucedido con los marcos actuales y no tanto en la propuesta de cara al futuro.

30

La falta de rigor en la excavación de las obras del parking, la cual implicó según la parte alegante la destrucción de los valores que pudieron emplazarse en dicho suelo, no competen al actual plan (y la cual no se niega ni afirma por falta de documentación) y, además, fundamenta la no catalogación como elemento, sino la cautela general de la ZO y la parte correspondiente a la SA. La eliminación del aparcamiento supondría también agravar el problema del aparcamiento en el centro histórico. A la propuesta de la peatonalización total del entorno, apuntamos que se propone una peatonalización amplia y que este proceso no está acabado, pero la implantación de nuevos modelos de movilidad debe abordarse como un proceso. De hecho, en este mismo periodo de alegaciones son muchas las recibidas que piden más plazas de aparcamiento y menos peatonalización. Es asunto del urbanismo local equilibrar las demandas y arribar a soluciones democráticas donde prime el bien común y la sostenibilidad. Aun así, las ordenanzas de movilidad supondrán una oportunidad para regular con mayor o menos laxitud el uso de las vías que señala como potencialmente peatonalizables.

Sobre la ordenación propuesta, que se entiende contradictoria con la percepción del espacio por la altura e inadecuada por la mezcla de usos, ampliando los del Plan General, que es, en esencia, el rasgo fundamental de los centros históricos. No se niega la posibilidad del uso museístico.

La zona y su ordenación suponen una oportunidad de recuperar los modos de vida tradicionales repoblando. La polifuncionalidad y la mixtura juegan en contra de convertir el centro histórico en un decorado o en un museo, como se incide en las valoraciones generales de la misma alegación. A ello hay que añadir una contradicción. Se critica la altura y la sensibilidad de las pautas para un futuro proyecto (el proyecto no existe y presenta un abanico enorme de posibilidades) mientras se defiende en el apartado siguiente un edificio no excesivamente alejado de la representación dada.

Sobre la inclusión como BIC en la categoría de sitio histórico o zona patrimonial, no se observa la necesidad ni el cumplimiento de las características de las mismas, pues no son una acumulación de bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, no responde a usos colectivos históricos, antropológicos, etnológicos ni han sido espacio de hitos históricos. Véanse en sentido comparado el Puente Zuazo (límite de la España libre, escenario de batallas y conexión histórica entre poblaciones) o el Carenero (astillero origen de la presencia militar estable en una ciudad militar y con relaciones, aun hoy, con la construcción naval).

Sobre las viviendas que se están construyendo en San Juan de Puerto Rico, este documento no tiene competencia ya que el procedimiento que las posibilita (la aceptación de la Delegación de Cultura) es anterior a esta tramitación.

Al hilo del planteamiento de la declaración como conjunto, la concepción de Vía Marciala como un conjunto a proteger, del mismo modo, no se comprende proporcionado. Sobre la supuesta falta de tutela y protección en Vía Marciala como Zona Patrimonial: comprendemos la petición de la conservación de las tipologías originales por su efecto en el paisaje, pero el devenir histórico ha llevado a las propiedades a crecimientos en altura y modificaciones en etapas anteriores a la protección específica. Este hecho le ha sucedido a otras viviendas vacacionales que forman el conjunto de modo que la “deformación” de la originalidad ha acabado convirtiéndose en factor común que, afortunadamente, no ha roto su esencia. Este crecimiento ha alterado parcialmente la edificación y el paisaje, pero entendemos que la reposición de las alturas originales supone un perjuicio exagerado hacia los propietarios, que perderían incluso el aprovechamiento materializado. Sería un duro impacto en la propiedad en comparación con el beneficio que se da al paisaje urbano. Sobre el paso a espacio público del mirador: no tiene por qué implicar la destrucción ni la degradación del mismo. Véanse como la publicidad ha sido garante de conservación en casos como el Castillo de Luna. La adecuada conservación de los valores dependerá del posterior proyecto y del tratamiento de su uso, no de la titularidad.

31

Muelle:

Como el propio informe de la Autoridad Portuaria a la propuesta de planeamiento comunica, el Plan no cuenta con competencias sobre su suelo. Las consideraciones sobre las edificaciones existentes, su estado y su potencial patrimonialización o función debe ser comunicada a la institución referida. El informe es negativo por ello.

Los trámites de declaración del muelle y las piedras como BIC, como se señala en la alegación, pueden ser comenzados también por la parte alegante. No obstante, su declaración no implicará la inclusión en el catálogo por falta de competencias como la misma AP ha comunicado.

Vía Marciala y el Baluarte de la Concepción:

El caso de Vía Marciala, que ocupa casi la mitad de las alegaciones presentadas por la parte alegante, entra en profunda contradicción con las nociones que la misma alegación expone en otros asuntos.

No carece de protección arqueológica, como se afirma, ya que está sujeto a cautelas (véase el plano de ordenación de protección arqueológica) y cuenta con protección arquitectónica y arqueológica la parte emergente del BIC, que, además, es competencia autonómica. Es la misma administración autonómica la que viene dando y da, como afirma el informe favorable del organismo en materia de cultura, un tratamiento separado a los elementos, cuya datación y función distan enormemente.

De hecho, como las alusiones al aristócrata de la misma alegación implica, el concepto “público privatizado” refleja el devenir del baluarte y es fundamento para compatibilizar y reforzar que la intervención supone una recuperación de la trama histórica, la anterior a 1913. El mismo informe confirma la adecuación de la ADD anulando la alegación de la inadecuación basada en el informe negativo del proyecto anterior.

Sobre la ruptura del espacio estructurante del conjunto residencial se expone que el cambio de titularidad no implica una variación notable de la estructura del mismo modo que tampoco implica una degradación del baluarte, cuya conservación dependerá de la gestión del mismo. Éste, como la alegación expone, es de alto valor patrimonial y paisajístico, lo que hace que, en detrimento de otros de los que quedan menos restos y cuentan con peor ubicación y cota para su uso como mirador, sea objeto de la ADD, que pretende devolver al modo de vida de los roteños las vistas que perdieron por la privatización de un espacio que fue público, lo que hace que el argumento de la alteración del modo de vida de los propietarios cuente menos peso que el del bien común.

Sin negar el carácter vacacional original, se afirma en la alegación como erróneo categorizar Vía Marciala como casa vacacional en lugar de casa singular por contener el baluarte. Se confunde aquí singular con única, condición que, igualmente, no mantiene ya que otras edificaciones que no son señaladas en la misma alegación ni en otros puntos contienen partes de BIC. La misma alegación utiliza el concepto de “otras casas singulares” para referirse a edificaciones nada parecidas y que tampoco son únicas. Se obvia además la justificación etnológica deriva del uso original y vínculo con el turismo, hoy parte fundamental de la economía local, y la repercusión en formas.

32

Mientras que en el caso de las estructuras defensivas del frente meridional se acusa al plan de dejadez por no presentar un programa de expropiaciones sobre las fincas que contienen parte d estructuras defensivas y por no garantizar la accesibilidad al patrimonio, en el caso concreto de Vía Marciala se invierte la perspectiva y se afirma que la expropiación no está justificada y que asegurar el acceso al baluarte es competencia autonómica y no de la administración local. Del mismo modo, no se adentra en la primera alegación a la repercusión que las expropiaciones que se consideran obviadas, las de la zona meridional, tendrían sobre los modos de vida de sus propietarios. A ello se une nula atención que la parte alegante muestra respecto a otros casos de casas de su mismo litoral con vocación turística.

Este cambio de visión lleva a pensar que la defensa de Vía Marciala como unidad intocable en su titularidad no cuenta con una motivación pública sino con intereses privados, que sea dicho, son legítimamente defendibles.

La cuantificación de la expropiación, que se afirma inexistente, se expone en el último capítulo de la memoria de ordenación, justo en la misma tabla que la parte alegante utiliza en la misma alegación cuando trata la vinculación de la operación con la financiación a través de la EDUSI. Sobre los costes de mantenimiento del BIC que contiene la finca, no se aporta documentación. Por el contrario, la misma alegación hace referencia a la operación de tapado de la piedra del baluarte relativo a la urbanización del paseo, desarrollada públicamente.

El crecimiento irregular de las viviendas (la misma alegación habla de reformas que contradicen la consideración de “antigua” que han dado distintas alturas a las partes del mismo modo que habla de la existencia de distintas alturas) ha hecho que presenten un aspecto formal irregular. En otra parte de la alegación (las casas que trascalan y otras viviendas singulares) se pide el paso a nivel integral de los inmuebles por su singularidad.

Esta medida es considerada excesiva y supondría la restitución de los volúmenes originales, lo que supondría un gran perjuicio para los propietarios de Vía Marciala.

En la alegación sobre Vía Marciala (contiene baluarte) se afirma que existen restos auténticos de la Culebrina en el Hotel Duque de Nájera que se describen como “un lienzo” pese a que en los epígrafes dedicados a la autenticidad y las estructuras defensivas se niega.

Es de agradecer, como en toda la alegación, la aportación de referencias bibliográficas y la corrección sobre el número, pasando de 22 a 22 y 24. También se incluirán el conjunto de referencias catastrales de las viviendas. Se destacará más el papel de Vía Marciala en Fermín Salvochea.

El espacio libre privado de Vía Marciala:

El bloque referente a Vía Marciala, especialmente al vínculo con la parte del jardín, se basa en varias ideas básicas. Enlazando con el bloque anterior, mantiene el carácter indivisible de la parcela y ésta a su vez del BIC, del que afirma formar parte. Este argumento es incierto. El catálogo general de bienes de patrimonio histórico y base de datos del IAPH expone por separados los elementos (baluarte y Vía Marciala), por más que compartan espacio o parcela. Integrar el conjunto en un BIC implicaría un verdadero bloqueo sobre las viviendas y un argumento para la administración para la expropiación completa. Por la relevancia de los bienes, distintos como se expone, prevalece el uso y conservación del Bien de Interés Cultural.

La falta de valoración tampoco es real, pues la inclusión en el Nivel 2 de protección de Vía Marciala es en sí una acción de puesta en valor del mismo modo que la propuesta de ADD tiene como fin aumentar su valoración mediante el cuidado y adecuación con un proyecto específico (la cuantificación, que se indica a veces inexistente y otras veces insuficiente en la alegación fue localizada en el bloque anterior para su consulta por la parte alegante). El desarrollo de este proyecto, una vez pública la parte, será el que deba desarrollar los estudios pertinentes según la Ley 7/2002 ajustando se a la zonificación arqueológica y sus cautelas (Art.7.7, 3.3).

Hay que añadir que, si bien es de agradecer que se aporte una visión del proceso urbano que ha vivido Rota en las últimas décadas, la afirmación de que se han urbanizado los espacios verdes no cuenta con fundamento (no se aporta información) para poder revertir la situación en el caso de suponer una mejora real. Se invita a la parte alegante a comunicar, con fundamento científico, qué espacio verde se ha destruido en el Conjunto Histórico.

El argumento de la no aprobación de los proyectos de Plan Especial en años anterior (2008 y 2011) por no respetar los valores del conjunto de Vía Marciala sirve como fundamento para el desarrollo y el fundamento jurídico del plan actual al que se alega ya que, el mismo órgano ha informado de forma positiva considerando que la propuesta mantiene la trama urbana, favorece la conservación del patrimonio y no implica la destrucción del patrimonio catalogado como Vía Marciala. El cambio de titularidad, que como se expone, no implica una pérdida de valores materiales ni de valoraciones arquitectónicas y etnológicas, no entra en contradicción con la financiación a través de la Estrategia 2025.

Respecto a la valoración de los espacios verdes y su relación con el medio ambiente, no se comparte la visión de que la intervención implica la degradación de las especies existentes. La intervención, de hecho, es una oportunidad para la mejora y la ampliación del disfrute.

El Plan, al contrario de lo alegado, mantiene los espacios libres existentes y señala gráficamente el emplazamiento del arbolado, que se debe mantener (véanse los planos de ordenación y atiéndase especialmente a las plazas del Conjunto Histórico). El arbolado de la Casita de Chocolate también debe mantenerse en el plan y está, al contrario de lo expuesto, valorado.

Respecto a los usos, el proyecto valora que el uso del jardín actual es menor que el potencial uso (y uso original de la parte) de espacio público y acceso al mirador. De hecho, atendiendo a los argumentos sobre las vistas del baluarte desde la playa como completo y suficiente y enlazándolo con el de los usos que la alegación indica romper, el uso del baluarte está más cercano a la observación del mar desde la altura (antes para la vigilancia) que al uso residencial privado que hoy mantiene.

Esto rebate a su vez la presunta ruptura de historicidad, pues devuelve funciones al baluarte. A la vez, por el tamaño de la expropiación, no se da un impacto en la capacidad de uso residencial de la parte del conjunto que se mantiene como privada. Además, fundamenta la figura de la expropiación, tantas veces negadas, por ser condición de uso del baluarte, que como la alegación indica, no tiene más acceso que Vía Marciala.

Sobre la figura de fuera de ordenación, que afecta a la parte a expropiar, se indica que impide la conservación del jardín de forma errónea. Como el plano de intervenciones admisibles indica, la afirmación carece de fundamento ya que en las partes fuera de ordenación “Se admiten las intervenciones de mera conservación y consolidación, y las de acondicionamiento, dirigidas (...) sin superar en su alcance el nivel de reforma menor” (O.06). La afirmación de que la edificación no debe quedar fuera de ordenación por no estar contra el planeamiento tampoco se ajusta a la realidad ya que la edificación no se encuentra fuera de ordenación, sino la parte correspondiente a la ADD, que queda en la categoría (como Gravina 9) en vistas a la transformación dependiente de desarrollo de proyecto específico.

Como se indica, se ampliará la descripción con la aportación de la alegación y se mencionará el efecto del conjunto residencial en el entorno del Castillo y Fermín Salvochea.

Casas que trascalan y casas singulares:

En el caso de que se disponga de documentación sobre las casas que trascalan (o más bien trascalaban, como se indica en la memoria), se ruega su facilitación. Aun así, anunciamos que la diferencia en cuando a la ordenación no tiene un impacto relevante por estar en el mismo nivel.

Sobre la no protección, en general, de la edificación tradicional no monumental, especialmente las viviendas, no se especifica qué se obvia específicamente. Es llamativo ya que en las jornadas-talleres a las que se les invitó se señalaron algunas carencias detectadas que otros alegantes, no tan especializados, pero profundamente interesados y atentos en lectura, han señalado y recordado para su corrección. Son coincidentes con la evaluación del informe de la Consejería de Cultura: incluso en protección ambiental se deben incluir los patios como espacios característicos de la tipología. La recomendación de la Consejería en el informe favorable, que esta alegación no ha incluido, ha sido subsanada.

Sobre el caso de la ordenación en las casas que trascalan, donde se indica falta de información y vulneración de los derechos de los propietarios, aclaramos que el proceso de información de esos propietarios ha sido el mismo que se ha seguido con el resto de propietarios (sean o no de edificios catalogados), con tres meses de exposición pública con la publicitación en prensa y redes sociales. Se afirma que no tienen asegurada su rehabilitación por depender de una Comisión del Ayuntamiento en coordinación con los propietarios.

Sin embargo, comprendemos todo lo contrario ya se facilita y prioriza la intervención (incluso con un porcentaje relevante de dinero público) para su conservación con la creación de una figura específica.

También se dan directrices en sus fichas individualizadas en las Normas Urbanísticas, a las que se remiten desde la ficha de catálogo. Pese a haber incluido todas las casas de este tipo incluidas en estudios previos, se afirma haber obviado algunas en el ámbito de actuación. Se ruega, especialmente teniendo en cuenta que la parte alegante cuenta con personal formado como la misma alegación expone, que se identifiquen con documentación al respecto para la mejora.

En cuanto al nivel de protección y los tipos de obra, comprendemos que no son contradictorios con el carácter orgánico y tipológico, más ligado a las disposiciones de cuerpos que a su factura. No obstante, por recomendación de otros alegantes se va a tener en cuenta un asunto pasado por alto como es la inadecuación de muchas de sus fachadas, que ni tan siquiera cumplen la normativa estética general. Su adecuación a la nueva normativa se incluirá en las correspondientes fichas. También se indica que los cuerpos existentes que se eliminarán no serán reconstruidos, sino que quedarán como vacíos por ser añadidos posteriores que no juegan a favor de la habitabilidad.

Sobre las casas singulares (especialmente por las torres), es preciso aclarar que la protección volumétrica, de cubiertas y fachadas ya implica la protección de las mismas. No obstante, se remarcará aún más. Del mismo modo, se aclara que la demolición del edificio señalado en Pérez Bedoya implicará la actualización de la situación de la parcela.

35

Equipamientos:

En cuanto a la no concreción, se dan operaciones para poder establecer equipamientos como los que se solicitan, de carácter cultural, aunque sin carácter específico. No darle una función específica es una forma de asegurar dinamismo en el hipotético caso de cambios de tendencias en la museografía o en el carácter de las necesidades culturales. A ello hay que añadir que la propuesta contradice la tendencia polifuncional de los equipamientos, cada vez más extendida en urbanismo.

Muy recomendable la obra de Josep María Montaner “Sistemas arquitectónicos contemporáneos” (Gustavo Gili, 2008) o el modelo premiado en Lee Kuan Yew World City Prize (espacios y edificios polifuncionales de la renovación de Medellín, 2016). El carácter específico puede ser propuesto por la sociedad civil tras debates sobre las necesidades de los mismos. El mismo proceso fomenta la participación que se dice extrañar en la alegación.

Cerrar la función de cada uno de los nuevos espacios sería una imposición cultural que contradice la misma esencia de lo que la cultura es, una construcción intersubjetiva de la realidad común, que es cambiante. Se invita a la parte alegante a iniciar proyectos específicos en concordancia con otras asociaciones o sectores de la ciudadanía (algunos descritos, como las bandas de música, grupos de teatro u otras artes) para establecer prioridades y propuestas conjuntas donde, estamos seguros, de que la parte alegante podrá aportar muchas iniciativas estratégicas.

Los centros educativos, ausentes como se indican, serían una gran oportunidad para la repoblación y activación del centro histórico. No obstante, como habrán comprobado, no se cuenta con parcelas del tamaño suficiente como para cumplir la normativa actual al respecto.

El cálculo estimado de la obtención de Charco 5 se indica en el capítulo II de la Memoria de Ordenación, del mismo modo que Gravina 9, que si está protegido como inmueble (y adosado a BIC) y cuya vinculación a la estructura muraria y el faro motivan el proceso.

Conocimiento científico:

Se valora la remisión de varias referencias directamente pertinentes en la protección de bienes patrimoniales del conjunto histórico, especialmente la de Ruíz de Lacanal, cuya producción es amplia y muy a tener en cuenta, especialmente las enfocadas a los casos específicos de inmuebles, que serán incluidas. Hay que puntualizar que algunas de las referencias si están en el Plan y que algunas son más bien pertinentes para un nivel superior de planeamiento. Son eludibles otras propuestas como los libros de cuentos, poesías, novelas, películas, recetarios de cocina u otras específicas vinculadas al patrimonio mueble, fuera de la competencia del plan. La bibliografía aportada no incluye ninguna referencia sobre urbanismo, lo que denota una visión escasamente holística, que es la base de la disciplina que nos ocupa.

Fundamento jurídico:

Se confunden las leyes con documentos estratégicos (se da una amplia relación de acuerdos, cartas y actas) que han incluido en leyes. Así lo comprenden las instituciones que evalúan su cumplimiento emitiendo informes favorables.

Autenticidad del Conjunto Histórico:

Comprendemos que, pese a que el devenir haya desembocado en la no autenticidad, conservación solo parcial o restauraciones erróneas, los inmuebles protegidos por el Plan Especial de los que se habla, particularmente la Culebrina y la Puerta de Regla, conservan la tipología y aportan al paisaje siendo el único testimonio de la realidad pasada. Concretamente la Puerta de Regla, suma más de cuarenta años de presencia al paisaje local, por lo que, aun con una dudosa restauración, según la parte alegante, evoca autenticidad y aporta al conjunto. La autenticidad, que como el mismo Documento de Nara expone, se presenta con un valor de cualificación y un papel fundamental en los estudios científicos, no es el único condicionante para la protección. Además, en la misma alegación queda ausente lo que desde el Documento de Nara se defiende ante la carencia de documentación sobre el derribo y la sustitución, que cuya posibilidad no se niega, pero que no queda demostrada científicamente.

Como la propia alegación muestra en su apartado sobre el fundamento jurídico, la valoración del patrimonio y las formas de conservación han vivido y vive un proceso de transformación. Las restauraciones, sustituciones parciales y otras obras que se vivieron hace más de cuarenta años, responden a lógicas del pasado que, igualmente y con mayor o menor acierto, son testigo del devenir local.

La reclamación de autenticidad del caso, que se considera “parecida” respecto a la anterior, choca con la oposición de la alegación en conjunto a la nueva arquitectura. Las casas modernas se someten a una normativa general que permitirá que se reemplacen progresivamente bajo nuevos criterios (pueden consultarnos en el documento de Normas Urbanísticas). No se apunta qué criterios para la nueva edificación son los que no cumplen. En el caso de la Culebrina o Duque de Nájera se da otra cuestión a tener en cuenta: la misma institución que emite un informe favorable a la obra del hotel (por lo que se supone que conserva, al menos parcialmente, los restos de la estructura defensiva) y que resuelve favorablemente sobre este proyecto es la que tiene documentación sobre la existencia de la misma.

A esto hay que añadir que en la alegación sobre Vía Marciala (contiene baluarte) de la misma parte alegante y registro se afirma que existen restos auténticos de la Culebrina en el Hotel Duque de Nájera que se describen como “un lienzo” pese a que en los epígrafes dedicados a la autenticidad y las estructuras defensivas se niega.

En el caso de que la parte alegante cuente con documentación científica sobre la absoluta inexistencia, se invita a su presentación ante la Consejería de Cultura. Del mismo modo resulta contradictoria la propuesta del Muelle, que se considera destruido, como BIC, además de no entrar en el ámbito del Plan.

San Roque queda fuera del ámbito del Plan Especial.

Ante la solicitud de que (1) se impidan todas las obras de demolición, reforma o ampliación si no es con el fin de preservar la singularidad de conformidad con la Delegación de Cultura. Esta petición no solo es exagerada, sino ilegal, pues existen determinados tipos de reformas o ampliaciones que no pasan por la competencia de la Delegación a la que se menciona.

Y a ello se añade que este último dato es contradictorio con los primeros puntos de la alegación, en los que se manifiesta la falta de sensibilidad de numerosas obras que se han acometido y se están acometiendo, ajenas al documento al que se alega, con la aprobación justamente de la Delegación de Cultural (véase Plaza Barroso o San Juan de Puerto Rico).

Se solicita que (2) cumpla la legalidad vigente (se citan leyes). Comunicamos que, como los organismos encargados de la supervisión del cumplimiento han emitido un informe favorable, ya se está dando esta situación y se desestima la solicitud.

Se pide, finalmente (3) que no se proceda a la aprobación definitiva, sino que se redacte un nuevo documento.

Se atiende de forma positiva a la voluntad de aportar información sobre cuestiones concretas, como las estructuras murarías, pese a que no se porta ninguna documentación específica, pero **se propone desestimar** las tres solicitudes concretas que se realizan en la alegación

Nº ORDEN: 29.

REGISTRO DE ENTRADA: 24.284

RESUMEN:

Se trata de una alegación ejemplar en cuanto a participación proactiva se refiere. Se pide prestar especial atención a Veracruz 69, de alto valor patrimonial. Buscar fórmulas para que las viviendas que se construyan en los solares de Higuera, Isaac Peral y Rosario, y las que hay sin vender que son propiedades de entidades bancarias en Fermín Salvochea, Isaac Peral y Álvaro Méndez, tengan un sistema de acceso preferente para parejas jóvenes empadronadas en Rota.

INFORME:

En el caso de Veracruz 69, se trata de un inmueble que está protegido por el Plan General ya que queda fuera del ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC, por lo que no puede el Plan Especial atender la solicitud planteada.

En cuanto al acceso a la vivienda, como se incida, preferentemente para jóvenes, se trata de uno de los objetivos centrales del Plan Especial sometido a información pública, como puede comprobarse en su propuesta de equipamientos (apartado 3.3. de la Memoria de Ordenación) en el que se detallan soluciones habitacionales para jóvenes en calle Nuestra Señora del Rosario, 35 e Intervención con destino a viviendas dotacionales para jóvenes en la parcela municipal de Plaza de La Merced y Museo de la Villa.

Se trata de medidas encaminadas a la mejora del acceso a la vivienda por parte de jóvenes, tal y como solicita la parte alegante. El concreto mecanismo para la solicitud, demanda, alquiler... de dichas soluciones se deber realizar por la Delegación competente en el marco del expediente administrativo que se genere a tal efecto.

En el sentido del informe, **se propone estimar la alegación.**

Nº ORDEN: 30.

REGISTRO DE ENTRADA: 24.646

RESUMEN:

Su chalet, nº6 de Vía Marciala, en el documento aprobado inicialmente se encuentra en la Zona de Ordenación Intramuros, considerando que debe acogerse a la Subzona: Recinto Intramuros-Frente Litoral, ya que su propiedad tiene diferencia de cota, dando al paseo marítimo.

INFORME:

Vía Marciala al completo se desarrolla sobre la misma cota, que es la cota elevada. Es el baluarte y no la vivienda el que va a la cota del paseo marítimo.

Se propone desestimar la alegación planteada.

Nº ORDEN: 31.

REGISTRO DE ENTRADA: Registro electrónico: 3924.

RESUMEN:

Vivienda conocida como la Casita de Chocolate, incluida en el plan General en la UE-22. Vivienda tradicional de 2 plantas de altura, para la que se solicita en la alegación presentada la admisión de una serie de determinaciones urbanísticas encaminadas a encajar un proyecto para dicho inmueble que permita la implantación del uso turístico en apartamentos ya existentes y nuevos a edificar, además de la generación de 13 plazas de aparcamiento en subsuelo.

INFORME:

El proyecto que acompaña la alegación resulta contrario a la conservación y valores del bien inmueble catalogado poniendo en grave peligro, de realizarse, los valores merecedores de catalogación del bien, ya que se propone un aparcamiento subterráneo, lo que conllevaría la pérdida de una de las señas de identidad del inmueble: el jardín.

En relación a los usos, el propuesto uso turístico sería admisible, siempre que se respetar el alcance de la protección que se determina en su ficha del Catálogo, así como que las intervenciones sobre el inmueble se ciñeran a las admisibles, que también se contemplan en la ficha del Catálogo.

Se propone desestimar la alegación presentada en lo referido al anteproyecto presentado.

Nº ORDEN: 32 (y 47)

REGISTRO DE ENTRADA: Registros electrónicos: 3929 (Nº 32) y 3965 (Nº 47)

RESUMEN:

Presenta muchas similitudes, en algunos aspectos con las alegaciones nº 17 (Ecologistas en Acción Rota y Asociación Base Natural y Cultural de Rota); y nº 28 (Asociación Base Natural y Cultural de Rota);

- 1.- Adecuación de ampliación del ámbito a C/ San Roque completa y María Auxiliadora.
- 2.- Sobre el edificio de la Merced: conveniencia de incorporar como BIC la Torre de la Merced, excesiva altura con dos plantas y conveniencia por percepción visual de inmueble de una sola planta con destino al museo programado (EDUSI).
- 3.- Protección integral de murallas postmedievales (siglo XVII) que se consideran existen en la zona.
- 4.- Solución habitacional mediante estudio de viviendas en ruina y proyección público-privada como viviendas dotacionales. Ampliar a ancianos las viviendas dotacionales de calle Rosario 35 e Isaac Peral 24 e incluir servicios de asistencia.
- 5.- Ignacio Merello 16 (antigua conservera) como Museo “Rota y el Mar”.
- 6.- Catas arqueológicas para el Arco de Regla.
- 7.- Señalización exterior de la muralla medieval complementando el centro de interpretación de la muralla.
- 8.- Incluir las Torres Vigías en las fichas de catálogo. C/ Constitución 14, Charco 16 y 22, María Auxiliadora (Colegio Salesianos).
- 9.- Pozos: incluir específicamente y poner en valor. Atender según estudio de Aqualia y de Protección Civil.
- 10.- Proteger y recuperar las pinturas murales y elementos decorativos de viviendas como Rosario números 16, 22, 33 y 34; vivienda esquina en calle Prim con calle Mina; calle Isaac Peral

39

La alegación número 47 consiste en un escrito que incluye tres alegaciones que se anexan a las anteriores, la primera complementa a la ya referida de Ignacio Merello nº 16, la segunda a la Muralla Almohade y la tercera referida a la estética visual del Conjunto Histórico.

INFORME:

- 1.- Los elementos que han quedado fuera del ámbito quedan regulados por el Plan General.
- 2.- Las consideraciones sobre la propuesta de la Plaza de la Merced ya se encuentran informadas en el informe a la alegación 28.

Repetimos aquí existe la posibilidad de iniciar el proceso de declaración de BIC por parte de los alegantes, asesorados como están de conocidos expertos en la investigación del patrimonio, especialmente de esta zona. El Plan Especial facilita el proceso ya que, una declaración de BIC elevaría automáticamente a los elementos en cuestión al nivel I, de protección integral. Sobre la ordenación propuesta, que se entiende contradictoria con la percepción del espacio por la altura e inadecuada por la mezcla de usos, ampliando los del Plan General, que es, en esencia, el rasgo fundamental de los centros históricos. No se niega la posibilidad del uso museístico. La zona y su ordenación suponen una oportunidad de recuperar los modos de vida tradicionales repoblando. La polifuncionalidad y la mixtura juegan en contra de convertir el centro histórico en un decorado o en un museo, como se incide en las valoraciones generales de la misma alegación.

- 3.- La Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico no tiene registrada la existencia de dichas supuestas estructuras.
- 4.- El planteamiento habitacional de calle Rosario 35 e Isaac Peral 24 planteado es contrario a uno de los objetivos centrales del Plan Especial, el de poblar especialmente con gente joven el Conjunto Histórico y su ámbito, para contrarrestar la tendencia al grave envejecimiento de la zona y la estacionalidad provocada por el turismo.
- 5.- El Plan Especial propone ya ubicaciones concretas que dan cabida a este proyecto.
- 6.- Arco de Regla: las catas pertinentes serán parte de los futuros proyectos específicos de reforma del espacio público y/o edificio donde se emplaza.
- 7.- La señalización de la muralla medieval, como complemento al centro de interpretación de la muralla se considera oportuna, pudiéndose incluir en la memoria y/o normativa del Plan Especial sometido a información pública un ajusta de en el sentido manifestado en la alegación.
- 8.- Las torres, que se afirman no protegidas, ya se encuentran recogidas en la ficha del Plan Especial sometido a información pública, si bien, efectivamente, no cuentan con apartado propio. Se incluirá en las mismas.
- 9.- Sobre los pozos, no se adjunta la documentación justificativa de la existencia de los mismos. El catálogo del Plan Especial incluye 2 registros en este sentido, ya que están documentados. Se puede proponer la inclusión de un artículo en normativa protegiendo de forma genérica este tipo de bienes.
- 10.- Las pinturas murales y elementos decorativos no se conservan, si bien quedan incluidas en la protección de la fachada del bien catalogado correspondiente.
- 11.- Con respecto a la alegación referida a Ignacio Merello 16, El Plan Especial ya atiende la necesidad de implantar un espacio museístico para “La Mar” de Rota. Con respecto a la Muralla Almohade nos remitimos al punto 7 de este informe; con respecto a lo solicitado sobre materiales, estética visual, azulejos, rótulos, el Plan Especial aborda la contaminación visual a través del Plan de Descontaminación y regula el uso de materiales y las condiciones de nuevas construcciones en la normativa del documento sometido a información pública.

Se atiende de forma positiva la voluntad de aportar información sobre cuestiones concretas, y **se propone estimar parcialmente la alegación**, en concreto con el sentido señalado en el informe en los numerales 7, 8 y 9, respecto a las torres vigías, señalización de la muralla medieval, e incorporación de artículo de protección de posibles pozos existentes.

Nº ORDEN: 33.

REGISTRO DE ENTRADA: 24.404

RESUMEN:

Se trata del N2-08. Local comercial, heladería cafetería (adaptado según obras y licencias adjuntadas en alegación), con cocina linde a zonas comunes de viviendas. El inmueble está catalogado como Casa que Trascala en base a publicación académica, cuyo peso jurídico pone en duda. Reproduce descripción de ficha sobre la finca, donde se expone que existía una bodega al fondo, pero no se afirma que contase con salida a la vía. Se observa en plano catastral que sale al 41. El local comercial fue usado siempre como comercial, era el despacho de vinos de la bodega. La ASR-08 pretende la apertura de un pasillo en su almacén que perjudica sus funciones. No está seguro si además le supone la eliminación de los aseos. El desarrollo de la ASR implicaría el cese de actividad. La obra es del 2017, etapa en la que ya estaba redactándose el Plan Especial, por lo que, si se perjudica con el mismo a la vez que se concedieron licencias de obra y obra, entiendo un perjuicio consciente por parte del Ayuntamiento.

Solicita que se elimine la categoría de Casa que Trascala (1) por no tener pruebas fehacientes, y que (2) en caso de no eliminarse la categoría de Casa que Trascala y su correspondiente ASR, que se modificase para no crear daños a su actividad e implicase el cese del negocio.

INFORME:

Se propone ajustar la Actuación Singular de Rehabilitación (ASR) en la línea indicada en la alegación, modificando el esquema director incluido en la normativa del Plan Especial sometida a información pública, de tal forma que no suponga perjuicio ni cese sobre la actividad económica. No se puede estimar la solicitud de descatalogación propuesta. **Se propone estimar parcialmente** la alegación presentada, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 34 (y 37)

REGISTRO DE ENTRADA: 24.410 y 24.838

RESUMEN:

En Subzona Residencial Arrabales Históricos-Frente Litoral (Higuereta-Mina). Adjunta alzado. Expone peculiaridad de cotas, la función de aparcamiento y el acceso a desnivel. Expone que resulta imposible el cumplimiento de la altura de planta baja, que es más restrictiva que en el PG, incluso en edificio de nueva planta. Afirma que el texto tiene carácter ambiguo (artículo 12.8.5) y poca seguridad jurídica.

Sobre la altura: -II+PB+I+Ático. El cómputo lo hace según las reglas antes expuestas, con correspondencia a estudio de detalle. Señala necesaria la concreción de las alturas en casos de carácter escalonado como el suyo.

La realidad que se considera por la parte alegante es de: -II con fachada a paseo, planta baja en dos (aparcamiento en parte de planta principal y otra parte de la misma como planta baja con carácter de estancia de vivienda, sin espacios habitables ni accesibles) y primera planta, sobre la anterior. La cuantificación de alturas no específica para fincas escalonadas impide aclarar si aún queda la edificabilidad de un ático, si éste depende de un estudio de detalle (art. 10.7.4), y que este ático equipararía al edificio colindante (PB+II). Sobre el fuera de ordenación: expone disposiciones de LOUA y art. 12.8 del Plan y mantiene que al no comprenderse lo resultante de la aplicación general a tan específico caso, como se señala anteriormente, se observa el riesgo de quedar fuera de ordenación.

Se solicita normativa de alturas específicas en casos de fincas escalonadas, aclaración sobre el caso particular.

INFORME:

El ajuste del articulado referente a la regulación de alturas pretendido por el alegante encaminado a restar flexibilidad a la interpretación de la norma, impediría, precisamente la demanda del propio alegante en cuanto a la consideración de singularidades, tal y como la que resulta ser la parcela objeto de la propia alegación. En cualquier caso, para disipar dudas, se propone señalar sobre el plano de alturas las distintas que se podrían materializar en dicha finca, que nunca sería más de dos (2 planta). En definitiva, una edificación de -I+PB (en la parte de la finca más cercana al paseo marítimo, +I, que podrá extenderse hasta la calle Higuera).

42

Se propone estimar parcialmente la alegación, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 35

REGISTRO DE ENTRADA: 24.427

RESUMEN:

Se trata de una solicitud para la construcción de dos plantas de altura más ático en la parcela objeto de alegación, en la actualidad edificada en una planta.

INFORME:

El documento de Plan Especial sometido a información pública ya prevé para la parcela objeto de alegación una altura máxima de dos plantas más ático. **Se propone, en el sentido manifestado en el informe, estimar la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 36**REGISTRO DE ENTRADA: 24.510****RESUMEN:**

Se aporta información en relación a la datación y estado de diferentes estancias del inmueble. Se indica el uso de colegio y casa de huéspedes que durante el paso del tiempo ha tenido el inmueble, lo que ha supuesto una gran transformación del mismo. Se solicitan ajustes en el alcance de la protección y disminuir el grado de catalogación dado.

INFORME:

Se puede actualizar la información incluida en el Plan Especial a la vista de la suministrada por la parte alegante. Se puede, así mismo, ajustar la ficha del inmueble objeto de alegación completando el alcance de la protección y las intervenciones admisibles a la luz de la información suministrada, siempre y cuando no se desvirtúen los valores objeto de protección. No se puede estimar el cambio de nivel de protección asignado.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 38**REGISTRO DE ENTRADA: 24.965****RESUMEN:**

Se trata de una alegación más bien de carácter genérico genérica llena de sugerencias, y donde también se apuntan lo que se consideran carencias. Alega falta de independencia del equipo redactor, muy condicionado por el propio Ayuntamiento, escasa calidad gráfica, errores materiales (no concreta), falta de propuestas nuevas, escaso trabajo de campo (alude a la falta de visitas a inmuebles catalogados), excesiva remisión a ordenanzas municipales, posibles retrasos en trámite por numerosas alegaciones.

Alega inadecuación del ámbito de trabajo por comprender que cuanto más ámbito más garantías, alega un inadecuado planteamiento de la relación Puerto-ciudad (se entiende que es labor política la búsqueda de una conexión más amplia pese a las restricciones de las competencias), pues a veces se proponen actuaciones sobre espacios de administración portuaria, como los paseos o los aparcamientos, y otras veces no se opta por una permeabilidad por la misma falta de competencia administrativa.

Sobre el paisaje histórico, alega que en suelo portuario se está cometiendo un error con la construcción de la lonja por impedir vistas históricas, el error del “quiosco” del mirador de las almenas, sobre el que no se ofrece solución.

Respecto al catálogo: se considera contradictorio en determinados casos (no los determina), se considera excesiva la protección de las viviendas vacacionales, y perjudicial respecto a la construcción del paisaje de la calle Higuereta. Los elementos singulares como las torres mirador no tienen referencias específicas. También se indica la carencia de plan de emergencia ante catástrofes naturales.

Sobre la descontaminación visual: señala que prácticamente se limita a señalar el cableado y obvia las medidas correctoras, según la parte alegante, para evitar con conflicto, como señaló el equipo redactor en la exposición pública sobre el mismo tema.

Sobre los valores etnográficos: Rota es más que las casas que trascalan y las casas vacacionales (no indica qué).

Sobre el espacio público y la peatonalización: se observa cortoplacista ya que no se profundiza en las instalaciones subterráneas implícitas en la reforma del espacio público, no se propone el soterramiento de cableado ligado a las reformas espaciales, señala inadecuación de salida de aguas fecales y la estación de bomberos en San Juan de Puerto Rico. No se define el modelo de gestión de aparcamientos y apenas se proponen nuevos aparcamientos.

Proponen: reordenación completa del tráfico, peatonalización completa del Conjunto Histórico con acceso único para residentes y servicios), no perder el suelo original en las obras de plataforma única, soterramiento y/o eliminación de dispositivos de instalaciones y elementos contaminantes, acceso único al puerto por San Juan de Puerto Rico, mejoras en higuera-Fermín Salvochea como eje vertebrador de establecimientos hoteleros, reordenación del paseo de la costilla con veladores y “chill outs”, propuesta de arbolado y jardinería para renaturalizar el Conjunto Histórico, supresión de dispositivos de recogida de residuos en entorno de BIC y monumentos, comprensión de la accesibilidad también desde los impedidos sensoriales, instalación de lanzaderas al centro, reubicación de la estación de catamarán para la mejora de la accesibilidad, parking subterráneo en Sagrado Corazón tipo disuasorio, acceso a puerto en plaza 470, prolongación de pantalán, parking en planta primera sobre la existente con estudio de paisaje previo y creación de un espacio peatonal de Charco a María Auxiliadora con zonas de esparcimiento. Nuevos aparcamientos.

44

Sobre el patrimonio edificado: considera acertada la cuestión del cálculo de densidad, alega la necesidad de hacer estudios específicos sobre remontes en primera crujía para tapar medianeras. No se considera adecuada la fecha de la declaración del Conjunto Histórico como referencia para el mantenimiento de una línea paisajística por haberse ya producido mucho daño al paisaje. Respecto a las “casas que trascalan”, se requiere un enfoque más proyectual que normativo para asegurar su supervivencia y adaptación. Se extrañan propuestas reales sobre fomento a la rehabilitación y se proponen: cursos de formación para profesionales y propietarios, jornadas de casos prácticos, concursos, crear la figura de un técnico que asesore a los propietarios y tutele el patrimonio. También propone bonificación en el IBI según grado de catalogación.

Sobre la regeneración de guetos urbanos y aprovechamiento de zonas de oportunidad: se alega falta de análisis y detección de “puntos negros” en el ámbito (no se señalan), falta de proyectos en espacios claves como la Merced, plaza España y el mirador de las Almenas.

Además, se entiende la ordenación de la Merced como contradictoria a la opinión pública que quiere conservar las vistas de la torre, propone la convocatoria de un concurso, la resolución a través de dicha figura de Plaza España con la puerta en valor de la muralla (parcelas municipales) con búsqueda de financiación con subvenciones en programas (1,5% cultural). Propone mejor proyecto de accesibilidad en San Juan de Puerto Rico en referencia a la nueva pasarela. Sobre Vía Marciala se entiende poco ambicioso y señala posibles incidencias en seguridad e higiene por el fondo de saco.

Sobre la potenciación de actividades económicas: estudiar la propuesta de creación de piscinas naturales en el entorno del Hotel Duque de Nájera, espeleología como valor a potenciar y uso de fondos para la conservación del patrimonio de los inmuebles contenedores. Propone también la creación de una ventanilla única para gestión del Plan, creación de guarderías y fomento de sector primario local.

INFORME:

En primer lugar, por el carácter propositivo general, se comunica que es de agradecer la alegación emitida y que, a su vez, se invita al repaso de las carencias y/o errores específicos detentados para su comunicación, del mismo modo que han procedido otros alegantes para la mejora del documento.

Este equipo comunica que, como asesoramiento técnico al Ayuntamiento, presta servicio al mismo que, por fundamento jurídico vinculado a lo político, busca el bien común.

Comprendemos que los razonamientos de la corporación en contraste con las opiniones recabadas en distintas jornadas guían el sentido de la ordenación, que según observamos en base al número y los tipos de alegaciones, no está generando desacuerdos fuera de lo lógico en documentos de este nivel de impacto.

No se trata, por lo tanto, de falta de independencia, sino de sensibilidad a todas las partes. Aun así, este mismo proceso de alegaciones sirve para aportar, como bien procede la parte alegante y como se podrá comprobar en las modificaciones según propuestas, más o menos genéricas, con el fin de contrastar y alcanzar acuerdos más amplios. Se comunica también que muchos puntos propuestos quedan fuera de competencias, y/o que tienen carácter de propuestas administrativas, que en cualquier caso son de agradecer.

Sobre las apreciaciones generales al documento, se informa que no compartimos la opinión relativa a la gráfica, que no es tal, sino una base de datos en formato SIG, con independencia de que siempre es mejorable la representación. A la vez que siempre es mejorable la información, por ejemplo, con las aportaciones de datos e invitaciones a visitar inmuebles que se está produciendo en esta fase procedimental, cuando en fases anteriores se impidieron.

Es curioso que se señalen deficiencias, así de modo genérico, y no se concreta ni una sola, aunque solo fuera a modo de ejemplo. Y dice que eso conduce a “importantes errores en las determinaciones de la ordenación”, que tampoco se concretan.

En cuanto a la consideración de que se trata de un plan poco ambicioso, diríamos que lo que es “realista” en términos de propuestas y en términos económicos. Ya está bien de propuestas “estrellas” que acaban “estrelladas”, o de “planes espectáculos” que es por los que, al parecer, apuesta a alegación, pero eso sí, sin concretar ninguna propuesta.

No se entiende la expresión “excesiva remisión a ordenanzas municipales”, porque si hacemos un repaso del Plan Especial, lo único que se remite a una ordenanza municipal posterior son las ayudas a la rehabilitación, y se hace así para que dichas ayudas puedan articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento. Lo mismo la alegación ha confundido el carácter de “ordenanza” que se establece en aquellos capítulos de las Normas y Ordenanzas que tienen esa consideración, y que se hace para determinar el alcance de las competencias para posibles modificaciones. Eso parece haber sido.

Sobre el ámbito, no se alcanza a encontrar en la documentación del Plan la palabra *coñazo* a la que se refiere la alegación. Solo indicar que la delimitación del Conjunto Histórico de Rota, con la que la alegación no está de acuerdo, no fue la ocurrencia de alguien en un momento dado, sino producto de numerosos trabajos de muchas personas y durante bastante tiempo. Una delimitación que además coincide con la ciudad existente a finales del siglo XIX.

Sobre todas las propuestas sobre integración puerto-ciudad, se comunica que el informe de la Autoridad Portuaria es desfavorable por sobrepasar el Plan sus competencias sobre los espacios, de modo que lo que la parte alegante señala como poco tímido, la administración competente considera extralimitado y se procederá al ajuste concreto buscando el mayor beneficio para la población roteña. Esta situación puede conllevar replanteamientos especialmente en temas de aparcamientos. Sobre las zonas costeras y portuarias, cabe exponer aquí que el reforzamiento de los paseos como espacios de actividad se ha presentado en el periodo de alegaciones como verdadero conflicto por la oposición de determinados sectores proactivos que alegan justo al revés mostrando una vez más la presencia de distintas sensibilidades y posturas que el Plan tendrá que atender conjuntamente.

Respecto al catálogo y el cuidado del paisaje de por sí y a través de la propuesta sobre contaminación visual (que analiza numerosos elementos discordantes y aporta pautas de intervención específicas, al contrario de lo señalado) se proyecta de forma progresiva a través de las licencias y reformas en el espacio público, que el paisaje se cuida desde las pautas generales para la nueva edificación, que no se nombran en la alegación pese a ser una cuestión clave en el futuro del paisaje (en Higuera y en todo el ámbito), que se señalan casos específicos de remontes en primera crujía para solventar medianeras y que sí se han pasado por alto casos que se conocen se invita a su señalización para la mejora como ya han procedido algunos propietarios, que las ASR se abordarán con proyectos específicos sobre pautas normativas mucho más específicas que las de otros inmuebles o ámbitos por su carácter singular. Se ampliará lo específico de los elementos singulares de los inmuebles, como las torres mirador, que antes estaban incluidas como una parte más de los inmuebles.

46

Algunas alegaciones han aportado documentación específica de agradecer y a contrastar en otros documentos para ser más exactos. Sobre la puesta en valor de la muralla, el patrimonio y los espacios públicos señalados como oportunidades no abordados, esta mejora y potenciación no queda anulada, sino que pueden abordarse desde los proyectos que se aprueben dentro de la normativa propuesta por el Plan Especial, no siendo ambos temas contradictorios sino complementarios. Del mismo modo, la ordenación propuesta en la Merced es flexible y las propuestas proyectuales específicas pueden llegar a ser contractivas no usando todo el aprovechamiento. La inclusión de la función residencial en el ámbito es una forma de subvertir el envejecimiento y fomentar la actividad económica.

Además, no se considera ligada la creación del mirador público del Baluarte de la Concepción a su degradación o al peligro, sino a la gestión del mismo y a su puesta en valor. Aclaramos aquí que la autoridad competente en materia de patrimonio cultural para la supervisión y aprobación de la propuesta ha emitido informe favorable señalando solo dos puntualizaciones a mejorar en el marco normativo general de la catalogación, que amplía la misma en el Nivel 3 (que, por cierto, no han sido señaladas en la alegación), específicamente en patios y cubierta de las primeras crujías incluidas. Empero, las carencias específicas que se detecten serán contrastadas y, si proceden, incluidas para la mejora de la protección.

Comprendemos que los cambios en movilidad son también progresivos y que, como muchas alegaciones muestran, existen resistencias a una peatonalización total del ámbito, por lo que, con el sentido democrático del urbanismo, se busca con la propuesta un equilibrio que garantice la sostenibilidad y no se impacte de forma dura en la calidad de vida. Y que se comprende positiva, aunque fuera de la función de la ordenación por ser cuestión administrativa general, la promoción de valores, formación, hábitos de consumo, cultura y etnografía, la oficina de gestión específica y la ampliación de personal técnico, el fomento de la espeleología u otras actividades.

Se propone desestimar la alegación

Nº ORDEN: 39

REGISTRO DE ENTRADA: 24.466

RESUMEN:

Se trata del inmueble catalogado como N3-99, que, se alega, “cuenta” con PB+1+Torre. Se protege la fachada con la primera crujía. Su linde (Veracruz 15) cuenta con PB+2+ático y pretende ganar altura para tapar medianera. Que el acabado exterior imita piedra, pero no lo es.

Se solicita que se permita una altura más (1) y que se señale (2) en la ficha que no es acabado en piedra, para permitir la restauración del lienzo original.

INFORME:

No se estima la modificación de altura solicitada, con independencia de que para mantener las características de las edificaciones de la mayoría de la calle y su otra linde, se pueda habilitar un ático retranqueado. En ese sentido se puede ajustar la ficha. En relación con el acabado de la fachada, también se puede ajustar la ficha para permitir la restauración del lienzo original.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada.

Nº ORDEN: 40.

REGISTRO DE ENTRADA: 24.505

RESUMEN:

Se trata de propuestas genéricas en su mayoría.

- I. Indignación con la actitud de promotores y técnicos contra el patrimonio roteño. La modernización de la que hablan debe dirigirse a otras partes de Rota. Alega que la Merced, torre, cúpulas y entorno, debería ser como tal un Monumento BIC y que no se debería atentar contra la visión actual, que es preciso proteger de forma específica las torres vigía, que los patios deben protegerse de forma general del mismo modo que los pozos y aljibes, las capillas y hornacinas de fachadas, bodegas, los escudos nobiliarios (Santiago y Calatrava) y la protección del muelle.

2. Afirma corto el ámbito de protección y propone ampliación (a cuesta del barrio, San Rafael, arco de San Cayetano, y salesianos). Propone la conservación del pavimento histórico, un mobiliario urbano de corte clásico, un alumbrado tenue, el soterramiento de instalaciones, eliminación de elementos contaminantes y que no derriben casas antiguas.

INFORME:

Toda la alegación queda expuesta y contestada de forma más amplia en el caso de la alegación perteneciente a Ecologistas en acción y Base Cultural y Natural en este mismo documento, por cuanto se comparten afirmaciones y solicitudes. No obstante, repetimos de forma genérica, como la misma alegación, que: modernización e impacto contra el patrimonio no son similares, es posible modernizar inmuebles respetando esencias de los mismos. Se procederá a la protección específica de las torres dentro de las fichas de los inmuebles que las contienen. Del mismo modo, como señala la parte alegante y a comunicado el informe de la administración competente sobre patrimonio, la protección de los patios y sus elementos será ampliada. Se estudiará la protección de la bodega señalada. Otros elementos no cuentan con ficha propia, pero están incluidos como partes de inmuebles, por lo que no quedan sin protección. Indicamos que las normas estéticas sobre escaparates, luminosos, alumbrado y otros elementos están recogidos en el Plan de Descontaminación Visual.

Se propone desestimar la alegación.

48

Nº ORDEN: 41.

REGISTRO DE ENTRADA: Registro electrónico: 3948

RESUMEN:

Se cuestiona la consideración del inmueble catalogado como Casa que Trascala. Se aporta convenio suscrito entre la parte alegante y el Ayuntamiento de Rota en 2008 en relación a la finca objeto de alegación. Se afirma que la alineación recogida en el convenio no es respetada en el documento de Plan Especial. Solicita que se realice el cambio de titularidad hacia el Ayuntamiento de la franja de parcela que la cartografía catastral refleja sobre el viario existente paralelo a la muralla.

INFORME:

En relación a la consideración de Casa que Trascala como la propia parte alegante reconoce se apoya en fuentes documentadas, y en la propia evidencia de la construcción actual. En cualquier caso, dicha consideración no impide la materialización del aprovechamiento asignado a la parcela, tal y como se deriva de lo manifestado por la parte alegante. El Plan Especial propone para esta parcela una edificabilidad de 488 m² derivada del cumplimiento de lo reflejado en el convenio. **Se propone desestimar la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 42**REGISTRO DE ENTRADA: 24.519****RESUMEN:**

Señala la ficha una altura de PB+3 y se señala como altura máxima la preexistente. Se muestran fotografías que acreditan que existen actualmente lavaderos y trasteros por encima de esa altura señalada. Afirma que los patios, también protegidos, carecen de valores.

Se solicita que se tengan en cuenta esos lavaderos trasteros como parte de la altura existente.

INFORME:

Se trata de una finca catalogada en el Nivel 3, de Protección Parcial. Efectivamente por encima de la planta tercera existe una edificación retranqueada con destino a lavaderos y trasteros, y así se reconocerá en la ficha N3-85 de Catálogo de Bienes Protegidos. **Se propone estimar la alegación presentada.**

Nº ORDEN: 43**REGISTRO DE ENTRADA: 24.521****RESUMEN:**

Que el proyecto del hotel se aprueba con las alturas que el planeamiento vigente permite desarrollar en la parcela, aunque se iba a desarrollar en dos fases de ejecución. Con la asignación de alturas que se realiza en el documento aprobado inicialmente, no se puede desarrollar el proyecto aprobado puesto que impide la segunda parte del proyecto aprobado. Falta por desarrollar el ático, que además tapa la medianera de la colindante. Se solicita que se mantenga el proyecto aprobado, que permite desarrollar la segunda fase con el ático correspondiente.

INFORME:

Se propone estimar la alegación, reconociendo las alturas concretas del proyecto aprobado y en ejecución.

Nº ORDEN: 44**REGISTRO DE ENTRADA: 24.522****RESUMEN:**

Propuesta de posibilidad de cambio de uso asignado por el Plan al que se alega de modo que pueda pasar de ser conjunto de apartamentos turísticos a viviendas. Se solicita que se permita el paso de uso turístico a residencial original.

INFORME:

Se refiere al mismo inmueble que la alegación nº 23. Para lo pretendido el proyecto aprobado en su día no serviría puesto que los requerimientos de los usos turísticos y residenciales no son los mismos. Para un futuro sería necesaria una modificación del Plan Especial, que ahora reconoce el proyecto aprobado. El paso de turístico a residencial debe producirse en consonancia con los objetivos del Plan Especial, por lo que, de pretenderse dicha circunstancia, en su día debería formalizarse vía acuerdo-convenio, de forma que previa a la tramitación de la citada modificación, se pudiera garantizar que las futuras viviendas estuvieran sometida a algún régimen de protección y con acceso preferente para jóvenes.

Se propone desestimar la alegación, en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 45**REGISTRO DE ENTRADA: 24.523****RESUMEN:**

La parcela objeto de alegación ha sido demolida durante la actual fase de tramitación en la que se encuentra el Plan Especial, y ha empezado a construirse una obra de nueva planta con todos los permisos. Se solicita: el paso de las intervenciones admisibles en la parcela de tipo D) a C).

INFORME:

Como consecuencia de la demolición **se propone estimar la alegación presentada**.

Nº ORDEN: 46**REGISTRO DE ENTRADA: Registro electrónico: 3963****RESUMEN:**

Sobre Veracruz I (N3-98), que el proyecto original incluía un ático, pero no se aprobó por que estaba empezándose el trámite del Plan Especial al que se alega. Anulaba el ático la medianera vista y homogeneizaba la parcela con la calle.

Se solicita que se tenga en cuenta lo expuesto y se incluya el ático original del proyecto no materializado.

INFORME:

El crecimiento de un ático con fachada a la Plaza de Andalucía o C/ Veracruz juega en detrimento del protagonismo de la iglesia de la Caridad. El ático existente en la misma parcela, en la calle Veracruz, no ha generado una medianera que tapar, pues tiene tratamiento de fachada. Si sería posible hacia calle Rosario, por lo que se puede ajustar la ficha respectiva.

Se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido manifestado en el informe.

Nº ORDEN: 48

REGISTRO DE ENTRADA: Registrado el 30/09/2019 en administración pública.

RESUMEN:

La alegación es coincidente con la número 17 y 28 a la que nos remitimos.

Sobre el interés legítimo expone en primer lugar que las propuestas del Plan al que se alegan contradicen las propuestas sobre protección de patrimonio de la EDUSI (línea 4 de actuación) por romper la unidad urbanística que supone Vía Marciala. Expone la importancia del conjunto, su carácter vivo y la relación con el baluarte (BIC), sobre el que también referencia sus valores. Esta justificación repite parte de otra alegación más amplia sobre el mismo asunto (parafrasea a la persona firmante en la otra alegación, propietaria también de una residencia en la misma). Expone el informe negativo al anterior Plan Especial, la consideración de inadecuación del jardín como vacío urbano, la ruptura de tipología, la alteración del modo de vida de la comunidad, el riesgo que supone para el patrimonio y su conservación, la falta de conocimiento científico, accesibilidad y poca justificación de la ADD.

Sobre el régimen de propiedad, expone que se trata de una vulneración del mismo la expropiación que implica la ADD, hace referencia a la constitución y la Carta Europea de Derechos Humanos, señala como incorrecta la financiación estimada de la operación por insuficiente y alude a la innovación de la Ley 8/2007, de Suelo, sobre la necesidad de evaluación económica. Sostiene en su quinto eje la inadecuación del documento para el planteamiento de las actuaciones de reforma y la suspensión de licencias. Afirma que el planeamiento se excede en contenido y alcance ya que, según la LOUA, solo pueden formularse en ausencia de PGOU.

Incluye justificante de presentación de alegación en Registro de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se solicita la anulación de la actuación de dotación ADD-01 Mirador de Vía Marciala (1), la inclusión de la normativa (2) para: mantener su estructura actual de conjunto, ejecución y obras en concordancia con la altura permitida con carácter general a la zona, permitiéndose por tanto el remonte, y la aplicación de la normativa del BIC para permitir su estudio arqueológico y evitar daños o alteraciones por el proyecto a desarrollar.

INFORME:

Nos remitimos a lo ya informado en la alegación nº 17 (y 28). En cuanto a la tramitación y marco competencial del Plan Especial no cabe la interpretación dada a la LOUA por la parte alegante, que confunde Plan Especial de Reforma Interior con Plan Especial de Protección, así como el régimen de las actuaciones de transformación urbanística de la legislación estatal con la clasificación del suelo establecida por la administración autonómica. Por otro lado, el Plan ha sido informado favorablemente por la administración competente en la materia.

Se propone desestimar la alegación presentada.

Nº ORDEN: 51**REGISTRO DE ENTRADA:** 27.205**RESUMEN:**

Se trata de la finca catalogada por el Plan como N3-37, cuya parte superior de la fachada, según se expone, es de ladrillo y no de piedra. No considera que tenga valores, del mismo modo que ocurre con la colindante (demolida). El inmueble se encuentra parcialmente destruido. Se solicita el paso al Nivel N4 de catalogación y permiso para demolición.

INFORME:

No son los materiales los que aportan el valor a la edificación. El mal estado de la edificación no es motivo de descatalogación sino dejación de responsabilidad de la propiedad. La protección de la fachada no impide el mantenimiento de la parte protegida ni la renovación del resto de la edificación.

Se propone desestimar la alegación.

Nº ORDEN: 52.**REGISTRO DE ENTRADA:** Registro electrónico 4958.**RESUMEN:**

Se trata de Mina 50, N2-38. No se ha incluido como ASR si bien si está considerada como casa que trascal. Es terciario en planta baja y residencial el resto. No ofrece por su morfología una adecuación para el uso terciario. Pretende hacerla piso turístico. Necesita uso residencial en planta baja. Se solicita que: (1) se den excepciones que permitan uso residencial en planta baja según morfología y tamaño de parcela; y (2) permitir devolver el uso residencial al inmueble.

INFORME:

Dada las características singulares de la propiedad, un resto de una propiedad mayor, y de carácter desestructurado, y su origen primitivo como vivienda, puede considerarse la propuesta como una vuelta al uso originario del que provenía.

Se propone estimar la alegación presentada, en el sentido manifestado en el informe.

3. INFORMES SECTORIALES.

3.1. INFORME SECTORIAL DE VIVIENDA. Registro de entrada nº 24.392 de 27 de septiembre. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Delegación Territorial en Cádiz. N° Ref: JEG/MRNA

RESUMEN:

El informe estudia los tipos de vivienda protegida, su programación, localización, la relación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del 2018 (PMVS) y los tipos de programa a las que se acogen las viviendas protegidas.

Tipos: en cuanto a vivienda protegida, se incluyen en el plan a dos niveles (1) viviendas sometidas a algún régimen de protección (en Higuera 20) y (2) nuevos equipamientos con una parte destinada a viviendas dotacionales en alquiler para jóvenes (Nuestra Señora del Rosario 35 y parcela municipal en plaza de la Merced). Según el punto 4 del artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, las viviendas en suelo de equipamientos públicos computan como equipamientos. Complementariamente se incentiva el destino voluntario a vivienda protegida.

Plazos: el plan tan solo establece una parcela destinada íntegramente a vivienda protegida, de iniciativa privada, programada en el primer cuatrienio y con la única necesidad de licencia municipal.

Localización: Higuera 20. También en plaza de la Merced.

La definición de porcentajes en el PMVS (2018): no se incluyen reservas en el ámbito del Plan Especial.

Las viviendas propuestas por el Plan en Higuera 20 se plantean para ser acogidas a los programas de viviendas protegidas en régimen especial, protegidas en régimen general y protegidas por precio limitado.

Conclusión: No contiene ARI, ni nuevas áreas residenciales, lógico en el tipo de plan del que se trata, pero señala y programa vivienda protegida, además de incentivar su realización.

El informe es favorable.

- 3.2. INFORME DE PUERTOS.** Registro de entrada nº 25.528 de 10 de octubre de 2019. **CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.** Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Nº Ref: RAGA/PLANEAMIENTO/CÁDIZ/ROTA/PLES Py MCH ROTA/....rbg/mrv/DAC/DG.

RESUMEN:

Se informa que el Plan Especial establece determinaciones sobre el sistema general portuario que afectan a su delimitación y accesibilidad. No se detalla, justifica, ni valora las determinaciones establecidas en dicho Plan, merecedoras de afectar a la delimitación (acercas de la que el Plan Especial se limita a recoger, no previéndose ningún cambio ni propuesta al respecto) o a la accesibilidad (determinación que tampoco se ve afectada por ninguna de las determinaciones del Plan Especial).

Conclusión:

A la luz del informe emitido no queda fundamentado, ni justificado, ni explicado el sentido (desfavorable) que se desprende del mismo.

- 3.3. INFORME DE URBANISMO.** Registro de entrada nº 20.565 de 7 de agosto de 2019. **Consejería de Fomento, Infraestructuras y ordenación del Territorio** **Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.** Delegación Territorial en Cádiz. Nº Ref: SV.URBANISMO/MTO/GSE/emg/2019/028

54

RESUMEN:

El informe hace un recorrido por los antecedentes (el Plan General y sus modificaciones), aclara el expediente administrativo y su tramitación y aborda luego el documento técnico en materia de normativa urbanística exponiendo la estructura del mismo.

Sobre la justificación y descripción del Plan Especial, expone los objetivos del mismo y enumera criterios. Añade las siguientes consideraciones:

Al documento técnico en general: analiza la estructura de los 6 documentos y analiza los contenidos del mismo. Explica que se centra en el catálogo de protección, las intervenciones en la trama edificatoria, la asignación de usos y el establecimiento de alineaciones y volúmenes. Al respecto expresa que el documento propone una ordenación congruente a tal fin. Añade algunos comentarios sobre puntos concretos:

Modelo de movilidad y accesibilidad: se permite el tráfico en dos grandes ejes y se peatonaliza y restringe la mayoría del ámbito optando por la plataforma única. Se considera correcta la propuesta.

Usos: apuesta por la complejidad y diversidad, compatibiliza residencia y actividad económica, controla la densidad del uso residencial para coordinarlo con la capacidad de soporte de la infraestructura y contradiciendo la “gentrificación turística”.

Sobre las áreas de intervención: analiza las del Plan general (UE-22, la Casita de Chocolate, como no desarrollada) y analiza las propuestas como Actuaciones Específicas, las Actuaciones Aisladas de Dotación (ADD) y las Actuaciones Singulares de Rehabilitación (ASR). Analiza como positiva la recuperación del mirados del baluarte y la mejora en accesibilidad que supone la ADD-06.

Sobre las ASR, considera positiva la fórmula e indica dependencia para su desarrollo del informe positivo sobre patrimonio histórico y cultural ya que son elementos catalogados.

Conclusión:

Revisando la normativa se informa favorablemente. Se indica que será determinante para el proceder del expediente el informe favorable en materia de protección del patrimonio histórico que emita la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

3.4. INFORME DE CULTURA. Registro de entrada nº 24.956 de 3 de octubre de 2019. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental. Nº Ref: SPPH/DP/FA/tg

RESUMEN:

Comienza con el resumen del plan al completo. Presta especial atención al sistema de protecciones del catálogo. Considera adecuado el sistema de protección del patrimonio arqueológico con los 4 sectores propuestos y las correspondientes cautelas. **También considera óptimo el conjunto de medidas para la progresiva eliminación de elementos discordantes y la identificación de los mismos.**

Sobre las demoliciones, expone el informe que se deben precisar en mayor grado qué se considera demolición y por lo tanto necesita la autorización de la consejería, pues casi para cualquier intervención se requiere demoler, al menos parcialmente, algún tipo de demolición para conservar, mantener o consolidar. Se precisa aclarar si es solo demolición para eliminación total del edificio para sustitución, parcial o para reposición. Hace referencia al respecto al apartado 4º del art. 3.2 “Clases de obras “. Se añade que para evitar solares y actuaciones especulativas, sea imprescindible el requerimiento conjunto del nuevo proyecto para obra de edificación a la vez que la de demolición, incluso en los casos en los que el mantenimiento de la fachada sea obligatorio.

Sobre los edificios catalogados: apuntan que es necesario corregir que la protección de la fachada asociada a la primera crujía se debe aplicar a todos los inmuebles con cubierta de teja.

Sobre la tipología de los edificios (capítulo IV de Normas y Ordenanzas), se señala que no refleja el documento los criterios de ocupación y edificabilidad establecidos en las fichas (ASR) en relación con la debida equiparación de cargas y beneficios urbanísticos entre los propietarios de las mismas y el resto de la comunidad.

Sobre las tipologías existentes en relación con las nuevas edificaciones, es preciso definir el patio principal en las condiciones de espacio libre. Los patios deben tener al menos un 50% de la superficie libre mínima salvo que la parcela lo impida, que el espacio libre no debe resolverse con un único espacio al fondo de la parcela y que el patio principal no debe estar disminuido por galerías abiertas ni por elementos como rampas a sótano o la escalera articuladora de las plantas. Se aplica también a los Arrabales Históricos (art.125.2c).

Sobre las fachadas: se consideran también fachadas exteriores las del patio principal en su composición y acabados. El patio principal debe disponerse a continuación del zaguán y debe ser visible desde la calle.

Sobre las construcciones sobre la altura máxima del edificio: únicamente se permiten cajas de escaleras y ascensores, eliminar la posibilidad de acceso a cubiertas por encima de la altura máxima y limitar la altura de los pretilos según el cumplimiento de la misma.

Conclusión:

El informe concluye que, con el objeto de completar y clarificar, desde el punto de vista patrimonial, algunas de las disposiciones previstas, se formulan una serie de observaciones a tener en cuenta por lo que puede considerarse el informe como favorable.

3.5. INFORME DE COSTAS, Registro de salida 34.153 de 13 noviembre de 2019. Ministerio para la Transición Ecológica. Dirección general de sostenibilidad de la costa y el mar. Subdirección general del dominio público marítimo terrestre. N° Ref: PLA01/08/11/0008-PLA02/03

RESUMEN:

Considera correcto el deslinde del dominio público marítimo terrestre y la línea que marca la ribera del mar. No obstante, señala que debe incluirse el dibujo de la zona de influencia y la línea de servidumbre de acceso al mar distinguiéndose los accesos de tráfico rodado.

Sobre el dominio público marítimo-terrestre, adscritos al puerto y afectado por la servidumbre, se indica que si se mantiene la delimitación se precisa para cualquier acción de título habilitante para la ocupación y que los espacios libres en el mismo no computan como parte del sistema general de espacios libres.

Sobre la zona de servidumbre, expone la prohibición del uso residencial, que debe tenerse en cuenta en los solares vacantes. Respecto a los equipamientos, señala que solamente los únicamente emplazables aquí por su función vinculada al mar o por prestar servicios para el uso del propio espacio.

Sobre la zona de influencia hay que hacer alusión explícita a la obligatoriedad de las construcciones de ceñirse a la legislación urbanística, evitar crear pantallas arquitectónicas y rebajar impactos en el paisaje midiendo las alturas.

Sobre las zonas de acceso rodado a la playa, se indica la obligatoriedad de ofertar aparcamientos fuera de la zona de servidumbre.

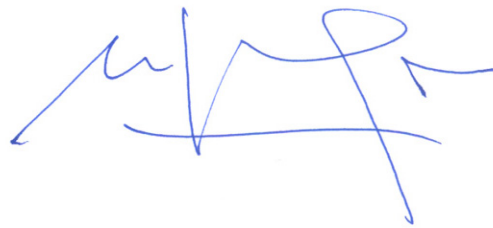
Señala también la necesidad de exponer los puntos clave de la legislación sectorial de costas en la normativa del plan, concretamente la normativa sobre: el uso del dominio público, los de la zona de servidumbre, el respeto a las servidumbres de tránsito, las obras e instalaciones ya existentes en el dominio público y las zonas de servidumbre, así como la normativa que afecta a la instalación de la red de saneamiento.

Respecto al Catálogo de Bienes Protegidos, se indica que debe señalarse la afección de la zona de servidumbre en las fichas individualizadas.

Sobre la red de saneamiento se indica que el preciso incluir la delimitación del deslinde en el plano que aborda la cuestión para poder valorar la incidencia.

Conclusión:

El informe concluye que las sugerencias y observaciones vertidas en el informe deberán ser incluidas en el documento que se vaya a someter a aprobación definitiva, por lo que puede considerarse como favorable



Manuel A. Glez. Fustegueras
TERRITORIO Y CIUDAD SLP