



AYUNTAMIENTO DE
ROQUETAS DE MAR

Innovación de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. 2009

Julio 2015

1.- ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.	3
3.- DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO.	5
3.1.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas.	6
3.2.- Correcciones en los planos de ordenación pormenorizada.	12
4.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.	61
5.- CORRECCIONES EN LAS FICHAS DEL ANEXO DE NORMATIVA ZONAS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES.	73
5.1. FICHA ÁMBITO S-03.1 MODIFICADA.....	75
5.2. FICHA ÁMBITO S-13 MODIFICADA.....	77
5.3. FICHA ÁMBITO S-19 MODIFICADA.....	79
5.4. FICHA ÁMBITO UE-26 MODIFICADA	83
5.5. FICHA ÁMBITO UE-29.1 MODIFICADA	85
5.6. FICHA ÁMBITO UE-36 MODIFICADA	87
5.7. FICHA ÁMBITO Urb. ROQUETAS MODIFICADA.....	89
6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	91

1.- ANTECEDENTES.

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en el ámbito de la ordenación pormenorizada al amparo del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta por los servicios técnicos municipales la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

Desde su aprobación definitiva, además de la Corrección de Errores nº 1 aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2012, el Plan General ha sido objeto de las siguientes innovaciones de la ordenación pormenorizada:

- La Innovación núm. 1, expediente I 02/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la Modificación del uso pormenorizado de la parcela 11 del ámbito denominado UE-109 del mismo a instancia de Hortiagrícola, S.L, según proyecto redactado por el arquitecto don Francisco Salvador Granados. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 6 de 11 de enero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 4 de 9 de enero de 2012.
- La Innovación núm. 2, expediente I 01/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las Manzanas 2 y 3 del ámbito denominado UE-78.2A del mismo a instancia de Loymar Inmobiliaria del Sur, S.L., según proyecto redactado por el arquitecto don Juan José Rodríguez García. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 36 de 22 de febrero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 37 de 23 de febrero de 2012.
- La innovación núm. 3, expediente I 01/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de viario entre parcelas de equipamiento (ámbitos UE-106 y S-27), calificándolo como Equipamiento Primario, para la construcción de un Centro de Infantil y Primaria en Las Marinas, formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 220 de 14 de noviembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 233 de 28 de noviembre 2012.
- La innovación núm. 4, expediente I 01/11, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación del uso

pormenorizado de las submanzanas R2-A, R5 y R6 y Manzana R4 del ámbito denominado UE-80.1 del citado planeamiento general, a instancia de Hermanos Godoy Durán C.B. y don Francisco Navarro Martínez, según proyecto redactado por el arquitecto don Juan Manuel López Torres. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 246 de 21 de Diciembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 253 de 28 de diciembre de 2012.

- La innovación núm. 5, expediente I 03/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de la calificación y la altura de la parcela R2 del ámbito denominado UE-69, a instancia de Casaromero Hábitat, S.L., según proyecto redactado por el arquitecto D. Fernando Castro Lucas. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 9 de mayo de 2013, y publicada en el B.O.J.A. nº 137 de 16 de julio de 2013.

Una vez acordada la aprobación inicial del expediente de Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Expte. I 02/13), según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales, formulado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión celebrada el 5 de septiembre de 2013, éste se ha sometido a información pública mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia Almería nº 191 con fecha 4 de octubre de 2013 y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 19 de 29 de enero de 2014, en el Tablón Municipal de Edictos y en diario de difusión provincial. Resultado de dicho proceso de información pública, durante el cual el documento además de en las dependencias municipales ha estado expuesto en la página web municipal, se han presentado 5 alegaciones, de las cuales 2 no se refieren a la innovación propiamente dicha, estimándose las otras 3 alegaciones, una de ellas parcialmente.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

Con la elaboración del vigente Plan General se ha configurado un repositorio de todos los instrumentos de planeamiento del municipio y se han incorporado casi 250 figuras de planeamiento de desarrollo (unos 40 planes parciales, más de 100 planes especiales y alrededor de un centenar de estudios de detalle), de tal manera que la regulación de la edificación en todos los suelos se realiza de forma directa por este mismo Plan, sin necesidad de recurrir a otros documentos.

Para ello, los planos en papel de las distintas figuras de planeamiento de desarrollo que se han incorporado al Plan General una vez digitalizados tuvieron que ser rectificados para poder integrar la cartografía base de cada uno de dichos planeamientos existentes con la cartografía digital disponible para la elaboración del Plan General, un vuelo fotogramétrico del término municipal a escala 1/5.000 en color para restitución fotogramétrica digital en 3D a escala 1/1.000 con equidistancia de curvas de nivel cada 1 m realizado en el año 2005 para la zona urbana y en el año 2007 para la zona rural, corrigiendo o reajustando aquellas incoherencias espaciales que se han localizado entre los distintos planes y la realidad aportada por la cartografía base. Lo que en determinadas ocasiones ha originado errores de precisión o pequeñas alteraciones puntuales en el grafismo que no implican una variación en la clasificación

o calificación del suelo dado los propios preceptos establecidos en las Normas del Plan General, sino que son imprecisiones imputables a la cartografía.

Al mismo tiempo la falta de concreción o las indeterminaciones de alguna de las figuras de planeamientos incorporadas al Plan General, obligó a establecer un procedimiento a seguir para la correcta incorporación de dichos planeamientos de desarrollo, lo que, desafortunadamente, no siempre se ha conseguido con éxito, habiéndose detectado en algunos casos puntuales ciertas incorrecciones que no se corresponden ni con la realidad física ni con la jurídica.

Las modificaciones que se plantean tienen pues un contenido muy limitado, al ceñirse a corregir estos errores cometidos en la documentación gráfica y en el Anexo de Normativa y que están siendo detectados por los servicios técnicos municipales y por la propia ciudadanía.

Estas modificaciones en cualquier caso debido a su escasa entidad y al hecho de que no suponen la clasificación de nuevos suelos, modificación de sistemas generales, alteración de usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano, ni para sectores de suelo urbano no consolidado, ni del suelo urbanizable en sus distintos tipos, aprovechamiento medio, ni afecta a la normativa del suelo no urbanizable, se pueden considerar de carácter pormenorizado y en ningún caso estructural, todo ello según determina el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Otro objeto de la presente innovación es, además, atender a ciertos aspectos de la normativa que o bien no se han considerado en la redacción del Plan General vigente o que desde su entrada en vigor se han observado que pudieran ser objeto de modificación en aras de una mejor aplicación de la normativa, así como aclarar ciertos desajustes y errores detectados en la redacción del texto articulado de la Normativa del Plan General y que se proceden a aclarar mediante esta innovación al POGU.

Todos estos cambios tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos de la normativa del Plan general, o a la reasignación de parámetros de la ordenación pormenorizada en algunas parcelas en el suelo urbano, sin que ello altere en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan General.

Por los motivos expuestos, el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar considera conveniente la tramitación del presente expediente de innovación ya que con ella se contribuirá a mejorar la calidad y la precisión del documento del Plan General, lo que facilitará la aplicación y el uso del instrumento de planeamiento, tanto por los servicios técnicos municipales como por la ciudadanía interesada.

La oportunidad de la innovación se justifica, por tanto, en la voluntad del Ayuntamiento en que no existan aspectos contradictorios en el actual planeamiento general de aplicación que impidan su ejecución.

3.- DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en sus artículos 36 al 38 el régimen relativo a la innovación del planeamiento general, distinguiendo dos modalidades: la revisión del planeamiento (art. 37 LOUA) y la modificación del mismo (art. 38 LOUA). La revisión es aquella alteración integral de la ordenación establecida en el planeamiento o a la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General. Por el contrario, se considera modificación cualquier innovación que no alcance el nivel de revisión.

Conforme a lo dispuesto en la LOUA en los artículos 36 y 38.1, en relación con el 37.1 y 2, la presente innovación, se debe considerar como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen revisión ni total ni parcial del mismo, por cuanto estas no afectan a la ordenación estructural ni integral del modelo de ciudad, ni al conjunto de sus determinaciones o a las establecidas para una parte del mismo, que quiepa considerarlas como un conjunto homogéneo, por su ámbito territorial de afección o por el propio carácter de estas.

Según el número 2 del artículo 37 de la LOUA redactado por el apartado 15 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, la presente innovación no trasciende del ámbito de la actuación ni conlleva la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, pues ésta no determina, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos. Del mismo modo la innovación propuesta no supone incremento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, por lo que es innecesario justificar los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Los cambios que se introducen no tienen el carácter de cambios sustanciales. No se altera en lo más mínimo la clasificación del suelo, ni la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican los sistemas generales.

La innovación que se pretende en el presente documento, al no ser integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, se conforma como una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2 c) 1^a de la Ley 7/2002 y en el art. 14.2 c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

De acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento debe observar iguales determinaciones y procedimientos que para la aprobación de aquellos, lo que supone

una remisión a los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el propio artículo 36.

A la presente modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la modificación de los planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Las modificaciones pueden tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. La innovación está motivada y justificada sobre la base del interés general, como resulta obvio de la función pública que caracteriza la actividad urbanística, al contribuir a mejorar la calidad y precisión del Plan General y facilitar así la aplicación este instrumento de planeamiento.

De acuerdo con el artículo 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido en su actual redacción, por el apartado 2 de la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, *"cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*.

Por último, el contenido documental de la presente modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para evitar la coexistencia de documentación gráfica de distintos expedientes administrativos, con la evidente inseguridad jurídica que ello conlleva, y con el objeto de facilitar la consulta de la planimetría del Plan General, se incorporan a la presente innovación las modificaciones gráficas introducidas por las 5 innovaciones de planeamiento y por el expediente de corrección de errores nº 1 aprobados definitivamente. Se evita así la existencia de una documentación cartográfica manifiestamente insuficiente y se consigue una planimetría actualizada que actúa como soporte de la acción planificadora, incrementando la seguridad jurídica y la transparencia informativa del documento urbanístico.

3.1.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas.

(Nº 1) 3.1.1.- Corrección en los artículos 4.2. y 4.9.

En concordancia con el régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la subcategoría de suelo urbano no consolidado en áreas localizadas especiales, la superficie de suelo ya urbanizada precisa

para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, por lo que en la página 54 en el apartado 3.3 del artículo 4.2 habrá de sustituirse en el párrafo 3 la frase el “10% del aprovechamiento objetivo” por “10% del aprovechamiento medio” y en el párrafo 4 sustituir “el 10% de su percepción de aprovechamiento objetivo” por “el 10% de su percepción de aprovechamiento medio”.

Esta misma corrección habrá de realizarse en la página 62 en el artículo 4.9.2.b).

(Nº 2) **3.1.2.- Correcciones en el Art. 9.28.**

Por parte de los servicios técnicos municipales se han detectado una serie de discrepancias entre el texto del documento del Plan General que fue aprobado inicialmente el 2 de agosto de 2006 y el texto que recibe la aprobación definitiva, sin que aparentemente las modificaciones introducidas respondan a alegaciones o a criterios técnicos o jurídicos alguno, y lo único que hacen es imposibilitar una adecuada aplicación del Plan General, al ocasionar, en ocasiones, conflictos de difícil solución. Es por ello, por lo que se propone su corrección.

En este sentido, en la página 162 en el apartado a) del artículo 9.28 se permiten una serie de usos de la edificación complementarios que erróneamente no se han trasladado al documento que se aprueba definitivamente, lo que está generando toda una serie de conflictos no ya con la implantación de nuevos usos y actividades, sino incluso con el mantenimiento de las actividades existentes, al quedar estas, sin razón alguna aparente, en situación legal de fuera de ordenación.

Por ello, para el caso de uso característico de la edificación de vivienda unifamiliar, el **punto 3 del apartado a) del artículo 9.28** deberá completarse con los siguientes usos: Local de almacén siempre que no se acopien productos nocivos o peligrosos (*), Local de oficinas, Local de espectáculos o centro de reunión y Uso no exclusivo de garajes; y para el caso de uso característico de la edificación de vivienda plurifamiliar, en el **punto 4 del apartado a)** del mismo artículo deberá eliminarse como uso de la edificación complementario el “uso de vivienda unifamiliar” y deberá añadirse el de local de espectáculos y centros de reunión, quedando la redacción de los puntos 3 y 4 del apartado a) del artículo 9.28 como sigue:

3.- Para el caso de uso característico de la edificación de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

- Local de taller artesanal.
- Local comercial (*).
- Local de almacén siempre que no se acopien productos nocivos o peligrosos (*).
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centros de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (*) sólo podrán implantarse con un uso característico de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar en agrupación tradicional o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.- Para el caso de **uso característico de la edificación de vivienda plurifamiliar**, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

-Uso de vivienda unifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas. Deberán contar éstos con acceso independiente del uso residencial y sus escaleras con ámbitos mínimos de 1.50 ms.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.
- Local de espectáculos o centros de reunión.

En este mismo **artículo 9.28 en el punto 1 del apartado i)** (página 165) existe otra discrepancia entre el documento aprobado inicialmente y el que se aprueba definitivamente, al cual no se traslada correctamente la altura de las puertas de acceso a las viviendas, apareciendo “doscientos treinta centímetros de altura” en lugar de “doscientos tres centímetros de altura”.

Es obvio que nos encontramos ante un error manifiesto, pues si bien no existe normativa de obligado cumplimiento al respecto de las dimensiones de las puertas de las viviendas, sí existen unas dimensiones normalizadas usadas habitualmente en la edificación, siendo la altura normalizada de 2.030 mm.

Por tanto, el punto 1 del apartado i) Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas deberá quedar redactado como sigue:

1.- Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, tenga una hoja con unas dimensiones mínimas de doscientos ~~treinta~~ **tres** centímetros de altura, y ochocientos veinticinco milímetros de anchura.

Una nueva discrepancia entre el texto aprobado inicialmente y el definitivo, la podemos encontrar en la página 167 en el **punto 1 del apartado k) del artículo 9.28**, en el que al regular la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda se introduce la expresión “sobre rasante”, lo que no tiene ningún sentido pues el Plan General permite la construcción de garajes bajo rasante, a la vez que se

contradice con el contenido del artículo 9.26 que regula los usos posibles de la edificación bajo rasante, y se repite “si el nº de viviendas supera el de cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida”, lo que puede llevar a errores de interpretación de la norma. Por tanto, la redacción del punto 1 del apartado k) del artículo 9.28 queda como sigue:

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento ~~sobre rasante~~ por cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, y, en todo caso, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente, ~~, si el nº de viviendas supera el de cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida.~~

(Nº 3) 3.1.3.- Modificación del Art. 9.29.

El impulso del turismo como sector estratégico de la economía del municipio requiere una planta de alojamientos hoteleros de calidad en los que, por las tensiones que pueden generarse, no tiene cabida la compatibilidad con la prestación de servicios de mantenimiento, entretenimiento, reparación o limpieza de vehículos, por lo que se propone eliminar como uso complementario sobre la misma edificación el de “local de taller mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículo” quedando por tanto la redacción del artículo 9.29 Uso de alojamiento hotelero punto 3 del apartado a) (página 167) como sigue:

3.- Como uso característico, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.

(Nº 4) 3.1.4.- Corrección en el Art. 10.22.

El Plan General determina en los planos de ordenación pormenorizada “Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas.” la altura máxima de la edificación en número de plantas y la calificación de cada manzana o submanzana, conteniendo los apartados 3 y 4 del artículo 10.22 una explicación más o menos clara del procedimiento seguido para realizar dicha asignación, por lo que tienen un carácter más informativo que normativo y para evitar interpretaciones erróneas de la norma es

aconsejable su supresión, quedando el **Artículo 10.22 Altura y morfología de la edificación** (página 198-200) formado únicamente por los dos primeros apartados:

1.-Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entenderá por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

3. Ámbitos de suelo urbano consolidado directo (SUC-D y SUC-T).

~~Como consecuencia de la aplicación directa del artículo 9.B), de la LOUA, se pretende mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades que configuran las preexistencias de los ámbitos urbanos tradicionales en la ciudad consolidada. (...)~~

4. Altura de la edificación y número de plantas en el reconocimiento de las edificaciones preexistentes en manzana (SUC-D y SUC-T).

Determinación de criterios.

~~Se consideran por un lado, los datos de la realidad física actual en que se encuentra la edificación en cada manzana, y se expresa la composición de esta pieza básica mediante todas sus parcelas catastrales y sus alturas de edificación, grafiadas en la cartografía (...).~~

~~(...). En su defecto serán de aplicación las condiciones establecidas en los suelos, SUC-D y SUC-T.~~

(Nº 5) 3.1.5.- Corrección en el Art. 10.62.

De acuerdo con el Decreto 9/2003, de 28 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles y se articulan derechos de los consumidores y usuarios, los talleres de reparación de vehículos se clasifican en diferentes tipos de talleres en virtud de su relación con los fabricantes de vehículos (genéricos o de marca), dependiendo de la rama de actividad a la que se dediquen (talleres de carrocería, pintura, mecánica o electricidad) o a partir de su área de especialización (de motocicletas; ruedas y neumáticos; equipos de inyección; aire acondicionado y climatización; radiadores; autorradios y equipos de comunicaciones; parabrisas, lunetas y cristales; enganches), por lo que es necesario adecuar el contenido del Artículo 10.62. Actividades no permitidas en la edificación por razones ambientales (página 214) en el apartado 3.- eliminando la palabra "mecánicos" y añadiendo "y "mantenimiento", quedando redactado de la siguiente forma:

"No se permite en caso alguno, en los edificios de uso residencial que en sus locales comerciales o bajos comerciales puedan ser instalados lavaderos de coches, ya sean ambulatorios o manuales, tampoco se permite la

actividad de talleres **mecánicos** para reparación **y** mantenimiento de vehículos.”.

(Nº 6) **3.1.6.- Corrección en el Art. 10.150.**

En el Capítulo Decimoquinto del Título X, sobre la base de la solicitud realizada por D. Miguel Serrano Maldonado el 13 de septiembre de 2012 con número de registro 17.804, se considera adecuar la regulación de la ocupación de parcela en la calificación industrial en manzana (IMM) al grado de ocupación máxima que establecía el Plan General de 1997 en la Sección 5 del Capítulo IV del Título X, pues si bien el Plan General ha trasladado los grados de ocupación del 50% y 80% que se fijaban para la tipología edificatoria T5 Edificio o nave industrial del PGOU-97, no se ha trasladado la posibilidad que en dicho artículo 448 se fijaba de ocupar hasta el 100% en manzanas consolidadas provenientes de planeamientos anteriores.

Por ello, con el fin de que las edificaciones construidas al amparo de la normativa anterior queden resguardadas por la nueva regulación, habrá que añadir un punto 3 al **artículo 10.150 Ocupación de Parcela** (página 242), que queda redactado como sigue:

- 1.- La ocupación máxima en planta para agrupaciones en manzana, será de un ochenta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
- 2.- La ocupación máxima en planta para aisladas, será de un cincuenta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
- 3.- En manzanas consolidadas en más del 80%, se podrá llegar a una ocupación del 100% si el resto de las edificaciones así lo tiene.

3.2.- Correcciones en los planos de ordenación pormenorizada.

(Nº 7) 3.2.1.- Altura de la edificación de las manzanas M5, M6, M7 y M8 del ámbito S-03.1.

Con fecha 12 de agosto de 2009 tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar solicitud de corrección de error del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, a instancia de D. Álvaro Rodríguez Garví en representación de Mecam, S.L. en la que se plantea corregir para las parcelas M7 y M8 del S-03.1 del PGOU-97 la altura máxima de la edificación, pues las fijadas en el Plan Parcial era de 6 plantas y no las 4 ó 5 alturas trasladadas al Plan General.

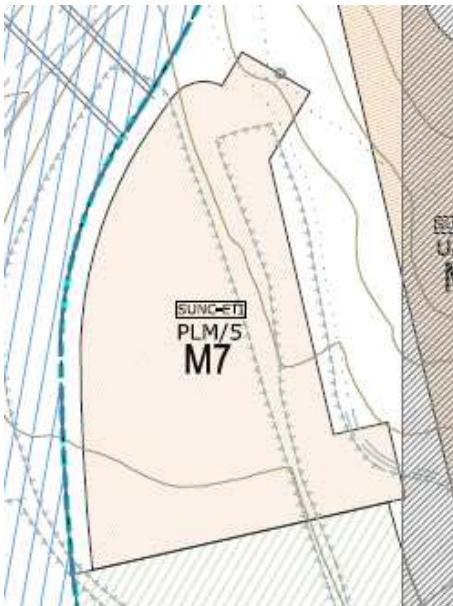
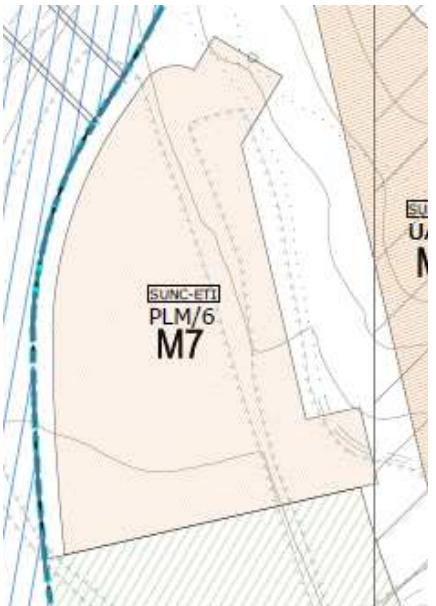
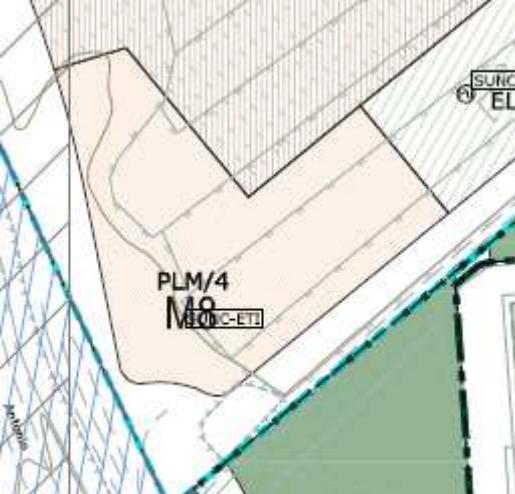
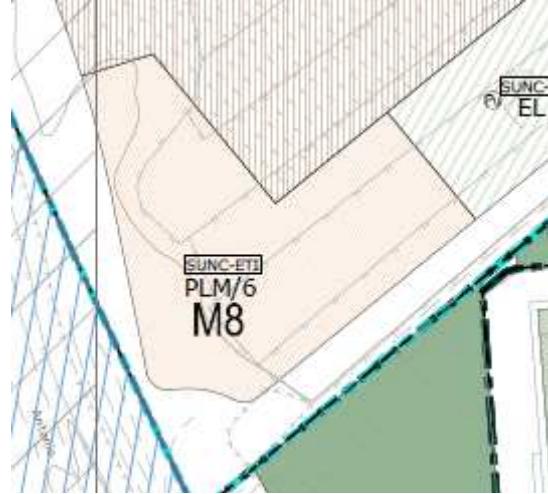
Efectivamente, en las manzanas M7 y M8 del ámbito de suelo urbano no consolidado S-03.1, existe una contradicción entre las alturas máximas definidas en las tablas de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa – Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 14) y las grafiadas en las hojas nº 3 y 7 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa para la manzana M7 es de 4 plantas, mientras que la grafiada en el plano POP 01-03 es de 5 alturas; así como tampoco se corresponde la altura máxima definida en dicha tabla de parámetros urbanísticos para la manzana M8 de 5 plantas con la grafiada en el plano POP 01-07 de 4 alturas.

En cualquier caso, la altura de la edificación para ambas manzanas debe establecerse en PB+5, pues, en la denominada Zona de Ordenanza II, lo que hace el Plan General es incorporar las determinaciones de las distintas figuras de planeamiento correspondientes a los sectores y unidades de ejecución del PGOU-97 y en concreto en el ámbito del sector S-03.1 traslada el Plan Parcial PP 08/03, según proyecto redactado por Don Francisco Alameda Molina, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 11 de abril de 2005 y su Texto Refundido el 27 de julio de 2005 (B.O.P. nº 107, 7-junio-2005; Texto Refundido: B.O.P. nº 85, 3-mayo-2007). Por lo que se ha cometido un error al dar traslado a la altura de la edificación que el Plan Parcial asignaba en función del ancho de la calle en 6 alturas.

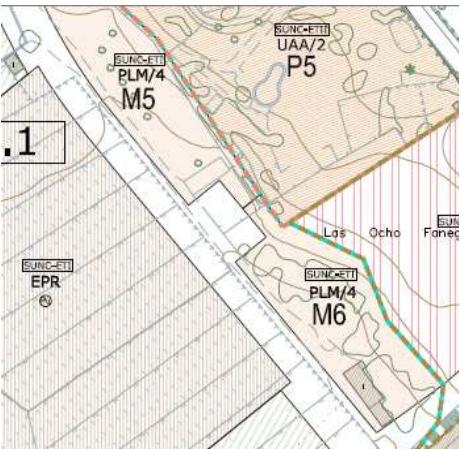
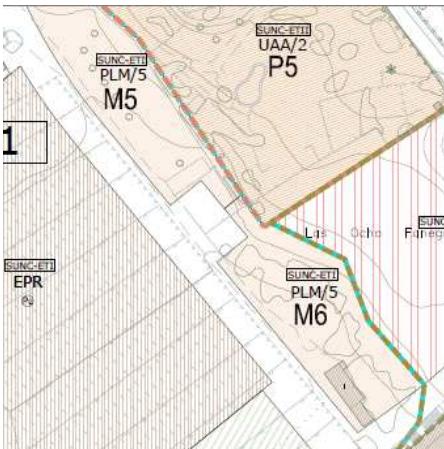
El Ayuntamiento Pleno acordó en sesión plenaria celebrada el 9 de mayo de 2012 aprobar provisionalmente el texto de Corrección de Errores nº 1 del vigente Plan General y remitirlo al órgano competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva; el cual, mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 20 de noviembre de 2012 aprobó definitivamente de manera parcial el expediente y de acuerdo con el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo no se consideró que tuviera el carácter de corrección de error material la incorporación de las determinaciones del planeamiento de desarrollo en las manzanas M7 y M8, por lo que se tramita como modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General.

Por ello, sin alterar ningún otro elemento, se propone realizar la concreción de la asignación de la altura máxima pertinente en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 14) y en los planos de ordenación pormenorizada POP 01_03 y POP 01_07, correspondiendo a las manzanas M7 y M8 la altura de 6 plantas.

Imagen POP 01_03 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	
Imagen POP 01_07 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

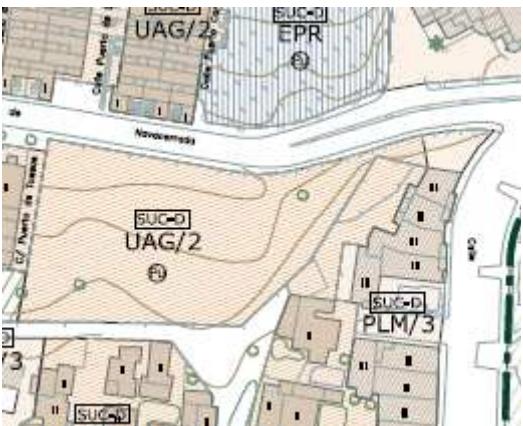
En este mismo ámbito se ha detectado una discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita, pues la altura máxima definida en la tabla de parámetros

urbanísticos del Anexo de Normativa para la manzanas M5 y M6 es de 5 plantas, mientras que la grafizada en el plano POP 01-07 es de 4 alturas. Sin alterar ningún otro elemento, se propone realizar la concreción de la asignación de la altura máxima pertinente en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 14) y en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_07, correspondiendo a las manzanas M5 y M6 la altura de 5 plantas.

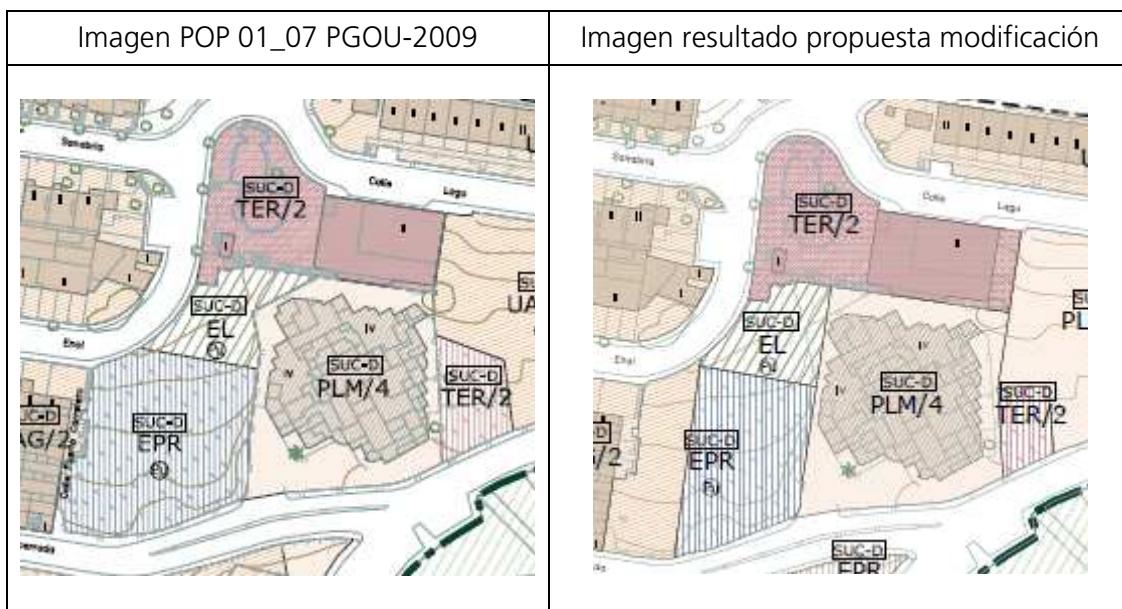
Imagen POP 01_07 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

(Nº 8) 3.2.2.- Parcelas de cesión en Calle Puerto Navacerrada y Calle San Mauricio.

Al examinar la hoja nº 7 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01_07 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", los Servicios Técnicos Municipales del área de Administración de la Ciudad han detectado un error en la delimitación y en la calificación de la parcela dada de alta en el inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM000364 (parcela escolar en C/Puerto Navacerrada) que aparece con la calificación de residencial unifamiliar (UAG2) en lugar de la de equipamiento (EPR) que le corresponde y que ya tenía en el Plan General de 1997.

Imagen POP 01_07 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

Junto a esta parcela se han detectado una serie de errores en la delimitación de otras (inmueble municipal número INM000365 parte parcela deportiva C/Puerto Navacerrada, parcela catastral nº 8851903WF3785S, parcela de servicios en C/Puerto Navacerrada, etc.). El perímetro de estas parcelas han sido levemente perfeccionados para asegurar su ajuste a la realidad física y a los límites de las parcelas de cesión y reservas para equipamiento derivadas del antiguo Plan Parcial del Sector 2 de Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en sesiones celebradas los días 8 y 12 de julio de 1988, del que traen origen.



Al mismo tiempo se realiza el cambio de calificación de residencial unifamiliar (UAG/2) a residencial plurifamiliar (PLM/3) de la parcela con referencia catastral nº 8950306WF37855 procedente del suelo de cesión al Ayuntamiento equivalente al 10% del aprovechamiento medio del referido Sector 2 de Normas Subsidiarias y que a su vez fue cedida el 23 de junio de 2005 a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para la construcción de viviendas de protección oficial, evitándose así que las viviendas ejecutadas de conformidad con la licencia concedida con fecha 2 de mayo de 2006 y licencia de ocupación de 17 de noviembre de 2009 se encuentren en situación sobrevenida de disconformidad con el planeamiento.

Imagen POP 01_07 PGOU-2009

Imagen resultado propuesta modificación



Las correcciones planteadas se consideran adecuadas y suficientemente justificadas, toda vez que obedece a una errónea recogida de información urbanística durante la elaboración del vigente Plan General. Por lo que se propone realizar las correcciones pertinentes en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_07 y trasladar la modificación a la hoja nº 4 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000.

(Nº 9) 3.2.3.- Alineación manzana en Paseo Marítimo de Aguadulce.

Por D. Francisco Cordero de Oña en representación de la Comunidad de Propietarios Cervantes, se presentó el 9 de junio de 2011 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, propuesta de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas relativa a incluir como vial una franja de terreno que es propiedad de la referida comunidad de propietarios junto a la parcela catastral nº 8643501WF3784S y sobre la que hay construida una escalera que permite acceder desde el Paseo Marítimo a la misma.

Por los Servicios Técnicos Municipales se ha corroborado que debido a una deficiente revisión de la cartografía base utilizada para la redacción del Plan General a la hora de representar la manzana de suelo urbano no se han tenido en cuenta las escaleras de acceso al residencial desde el Paseo Marítimo, formándose un fondo de saco e interrumpiendo la alineación de la manzana que en el Plan General de 1997 aparecía correctamente grafiada.



Procede, por tanto, corregir en la hoja nº 7 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01_07 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas" la alineación para ajustarla a la realidad existente y extender la trama y asignación de ordenanza del resto de la manzana (PLM/4).

Imagen POP 01_07 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación

(Nº 10) 3.2.4.- Determinaciones Ámbito UE-36.

Por D. Manuel López Ojeda y Dª Amalia Carmona Bolaños en representación de Promociones Varlomar I, S.L. se presentó el 6 de julio de 2011 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, propuesta de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas relativa a la corrección de la ficha de la UE-36, pues difiere de lo aprobado en el planeamiento de desarrollo del que procede (PERI 09/98) y en el proyecto de reparcelación.

El Plan General incluye en la Zona II de Ordenanza los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones. En estos ámbitos el Plan General refleja las determinaciones del planeamiento anterior del que proviene al considerar que las mismas, en su generalidad, son compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, incorporando, como suyas, las determinaciones de aquel planeamiento e introduciendo, excepcionalmente modificaciones, en aquellos casos en los que se ha requerido la aplicación de criterios de homogeneización en los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias, las densidades y las edificabilidades de cada una de esas figuras de planeamiento, al objeto de que las mismas sean correctamente interpretadas.

Al examinarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad la hoja nº 9 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01_09 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas" y la ficha de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 67), se comprueba que efectivamente no se han trasladado correctamente al Plan General las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 36 del PGOU-97 (Expte. PERI 09/98), promovido por Varlomar, S.A. según proyecto redactado por el arquitecto D. Modesto Ruiz Sánchez, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13 de mayo de 2003 y publicado en el BOP nº 139 de 23 de julio de 2003.

Concretamente la denominada manzana M2 tiene una superficie de 1.019 m², y de acuerdo con el plan especial se configura con una parte destinada a espacio libre privado (M2.1) y otro espacio destinado a la edificación (M2.2). Los parámetros de edificabilidad y ocupación se establecen para la manzana íntegra (M2), fijándose una ocupación máxima del 70% en planta baja y planta sótano y del 50% en el resto de las plantas.

Imagen POP 01_09 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este plano muestra una parcela M1 de PLM/4 con un uso SUNC-ETI y una parcela M2.2 de PLM/6 con un uso SUNC-ETI. Ambas parcelas están rodeadas por una valla de color naranja y tienen límites definidos por líneas negras. Una calle se encuentra en el lado sur del terreno.	Este plano muestra la misma área pero con cambios. La parcela M1 ha sido dividida en dos: M1 (PLM/4) y M2.1 (EL). La parcela M2.2 (PLM/6) permanece como está. Una nueva manzana M6 (SUNC-ETI, PLM/5) se ha añadido al norte. Una calle se extiende a lo largo del lado sur de la parcela M2.2.

La ficha correspondiente a la UE-36 del Anexo de Normativa se completa con estos aspectos de detalle recogidos en el planeamiento de desarrollo del que procede y que son propios de la ordenación pormenorizada potestativa, quedando el apartado “otros parámetros vinculantes de ordenación” redactado como sigue:

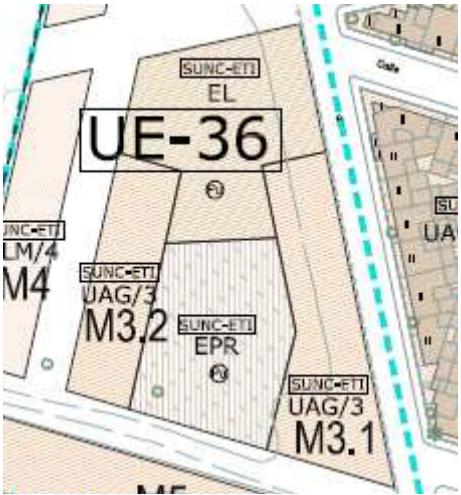
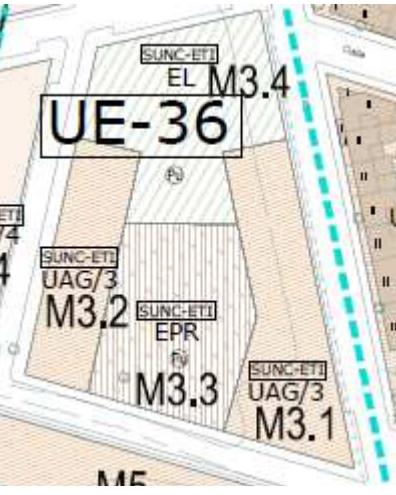
M.2. La parcela M2 de 1.019,49 m² de superficie se configura en M.2.1 (espacio libre privado) y M.2.2 (espacio destinado a la edificación). La ocupación se establece para la totalidad de la parcela M2 en el 70% de ocupación máxima en planta baja y planta sótano y en el 50% de ocupación máxima en planta tipo. En la zona edificable la alineación será a vial no permitiéndose retranqueos.

Por otro lado, la manzana M6 tiene 26,16 m² de superficie, sin edificabilidad, y con uso de espacio libre privado, no apareciendo identificada como tal en la ficha urbanística, si bien sí se grafía, por lo que con la presente innovación se procede a su inclusión en la ficha del Anexo de Normativa.

Al mismo tiempo es necesario corregir en la ficha de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa la posibilidad de construcción de áticos en las manzanas M3.1, M3.2 y M5, pues de acuerdo con las ordenanzas del Plan Especial (4.2.3.3. Altura) la altura para las viviendas unifamiliares se fija en planta baja más dos plantas y no se permiten áticos.

Por último, los Servicios Técnicos Municipales del Área de Administración de la Ciudad han detectado un error de representación derivado del uso de programas tipo CAD en la asignación del sombreado, consistente en asignar un doble trámado a la parcela M3.4, parcela de espacios libres en C/ Mármoles, dada de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM0001537.

Procede, por tanto, eliminar la trama de residencial unifamiliar, erróneamente asignada, para que no se superponga con la calificación de Espacios Libres Jardines que le corresponde.

Imagen POP 01_09 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

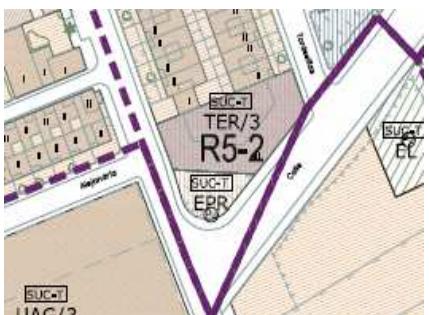
(Nº 11) 3.2.5.- Parcelas de infraestructuras del Sector 9 de NNSSMM.

Los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad al examinar la hoja nº 10 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-10 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", han detectado un error en la asignación de la calificación de equipamiento primario sin especificar (EPR) a una parcela de infraestructuras procedente del Plan Parcial del Sector 9 de Normas Subsidiarias Municipales que fue aprobado en Pleno el 1 de febrero de 1996 y publicado en BOP nº 115 de 14 de junio de 1996.

La parcela denominada PI2 y destinada al uso de infraestructuras del Plan Parcial, según se recoge en el Proyecto de Compensación del Sector 9 de Normas Subsidiarias, aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de junio de 1998 y protocolizado mediante escritura pública de compensación de fecha 7 de agosto de 1998, con referencia catastral nº 7036906WF3773N0001KS, tiene una superficie de 217 m² y está dada de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM000474 como Infraestructuras.



Sobre la parcela de dominio público se ubican los centros de transformación de las compañías suministradoras de telefonía y electricidad, lo que imposibilita su destino como parcela de equipamiento asignado por el Plan General, por lo que procede corregir su calificación al uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas (TIF).

Imagen POP 01-10 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

Del mismo modo a la parcela catastral nº 6938425WF3763N0001JI se le asigna erróneamente la calificación de espacios libres a la parcela de dominio público, denominada PI3 en el referido Proyecto de Compensación, de 111 m² con la calificación de infraestructuras y sobre la que se ubican dos centros de transformación. Procede por tanto corregir la calificación del inmueble número INM000497 del Inventario Municipal de Bienes y Derechos al uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas (TIF).



Imagen POP 01-10 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación

Si bien de acuerdo con la redacción dada por el apartado 14.3 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía al apartado 2.c) 2 del artículo 36, “*las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)*”, la modificación propuesta no produce un incremento del aprovechamiento lucrativo urbanístico ni suprime dotaciones públicas ni supone alteración de la utilización de las mismas con los usos previstos en el planeamiento de origen, respetando en todo caso los usos de infraestructuras urbanísticas realmente implantados acordes con el interés general y ajustando la vinculación de la dotación pública con el uso o el servicio público de infraestructuras que la caracteriza.

Las correcciones planteadas en el plano POP 01_10 se trasladan a la hoja nº 6 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000.

(Nº 12) 3.2.6.- Determinaciones Ámbito UE-26.

Por D. José Luís Muñoz Giménez en representación de la Asociación de Promotores Constructores de Edificaciones de ASEMPAL-Almería se presentó el 14 de junio de 2011 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar nº 13.869, propuesta de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas relativa, entre otros, al ámbito de la UE-26 en el que aparece en la zona sur una franja sin definir de unos 4 metros que implicaría la disminución de las parcelas. Asimismo se indica que no se han trasladado correctamente las ordenanzas que le son de aplicación, ni un estudio de detalle que afecta a la parcela 3.

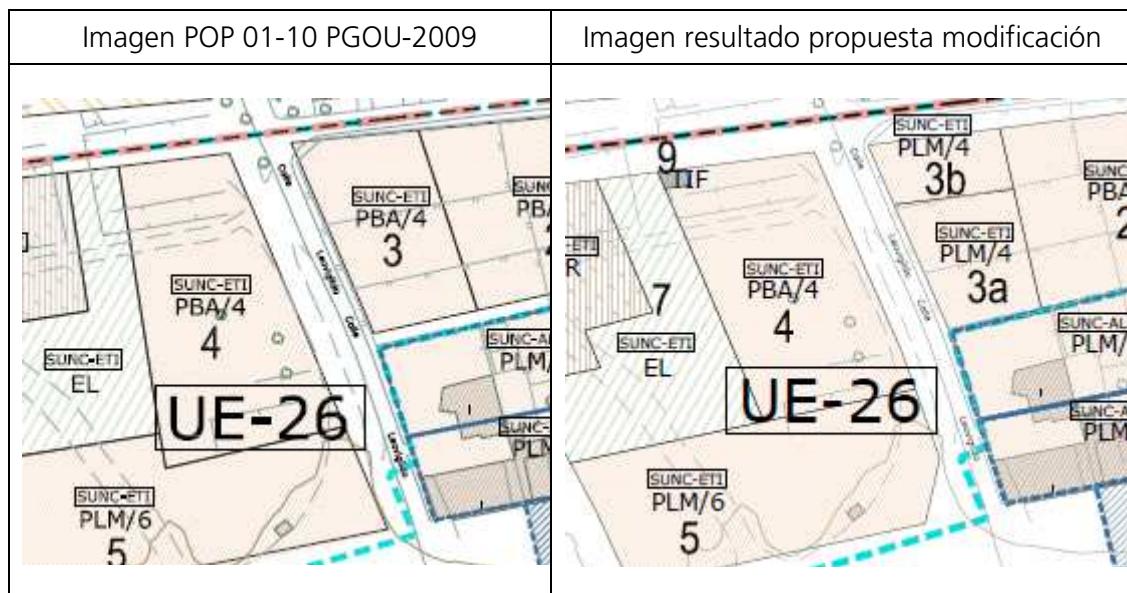
El Plan General incluye en la Zona II de Ordenanza los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones. En estos ámbitos el Plan General refleja las determinaciones del planeamiento anterior del que proviene al considerar que las mismas, en su generalidad, son compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, incorporando, como suyas, las determinaciones de aquel planeamiento e introduciendo, excepcionalmente modificaciones, en aquellos casos en los que se ha requerido la aplicación de criterios de homogeneización en los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias, las densidades y las edificabilidades de cada una de esas figuras de planeamiento, al objeto de que las mismas sean correctamente interpretadas.

Al examinarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad la hoja nº 10 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-10 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas" y la ficha de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 63), se comprueba que efectivamente no se han trasladado correctamente al Plan General las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 26 del PGOU-97 (Expte. PERI 5/02), promovido por herederos de Emilio García Capilla y Delta Inmuebles, S.L. según proyecto reformado redactado por el arquitecto D. Manuel Nieto Morales, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 23 de febrero de 2005 y publicado en el BOP nº 118 de 22 de junio de 2005.

A pesar de ello, dado el alcance de las correcciones, no era factible encuadrarlas en el supuesto de rectificación de errores materiales regulado en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, sin tramitar el procedimiento administrativo establecido para la modificación pormenorizada del Plan General pues aquellas requerían de una previa valoración técnica.

La falta de ajuste de la cartografía del planeamiento de desarrollo con los límites de los suelos colindantes provoca la existencia tanto de solapes como de áreas vacías, claramente apreciables en el momento de superponer el conjunto de planeamientos, que sin embargo no fueron correctamente trasladados a la documentación del Plan General, por lo que es necesario, para no ir en contra de la realidad física y fáctica anterior, corregir la planimetría.

Estas correcciones son conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a la ejecución del planeamiento, evitando actuaciones de imposible y perjudicial ejecución, y a una mejora en la calidad y precisión del Plan General.



Por otro lado, dado que tras la aprobación provisional el 12 de marzo de 2008 el Plan General se había remitido para su aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de urbanismo, no se incorporó al Plan General el Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en calles Navas de Tolosa y Felipe el Hermoso, (Parcela P3, Unidad de Ejecución 26 del P.G.O.U.), promovido por Delta Inmuebles S.A., Expte. ED 1/08, según proyecto modificado redactado por D. Luís Fernández Martínez y D. Luis Pastor Rodríguez, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 16 de octubre de 2008 y publicado en el BOP nº 215 de 7 de noviembre de 2008. Este instrumento de planeamiento de desarrollo propone la parcelación de la parcela 3 del PERI 05/02 en dos (3a y 3b) y fija la distribución de la edificabilidad y el número de viviendas en proporción a la superficie de cada parcela resultante, lo que se incorpora a la ficha del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 63), al mismo tiempo que con esta innovación se propone, manteniendo el uso residencial plurifamiliar, el cambio de tipología edificatoria de bloque abierto (PBA) a entre medianeras (PLM), sin que ello suponga la alteración de la superficie edificable, del número de viviendas o de cualquier otro parámetro que pueda afectar al interés público de la acción urbanística.

Imagen POP 01-10 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación

Por último, se completa la ficha correspondiente a la UE-26 del Anexo de Normativa con determinados aspectos de detalle recogidos en el planeamiento de desarrollo del que procede y que son propios de la ordenación pormenorizada potestativa, quedando el apartado “otros parámetros vinculantes de ordenación” redactado como sigue:

Ámbito UE-26: Es obligatoria en el interior de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, además de 98 plazas en el viario.

Parcelas 1, 2, 4.

Parcela mínima: la parcela mínima objeto de un proyecto será la parcela completa, pudiéndose redactar previamente un Estudio de Detalle para desarrollarla en unidades inferiores.

Ocupación: La ocupación máxima prevista para la planta baja será del 70% de la parcela sobre la que se actúe, siendo para el resto del 50% de la misma superficie.

Ocupación bajo rasante: El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con sótanos para garaje o servicios auxiliares de los edificios y de los locales comerciales de los mismos, hasta un 70% de la superficie de ésta, quedando libre el 30% restante que deberá coincidir en proyección con los espacios abiertos privados dejados en superficie, con el fin de posibilitar la plantación de especies vegetales.

Parcela 5

Parcela mínima: la parcela mínima objeto de un proyecto será la parcela completa, pudiéndose redactar previamente un Estudio de Detalle para desarrollarla en unidades inferiores.

Ocupación: La **ocupación** máxima prevista para la planta baja será del 100% de la parcela sobre la que se actúe, siendo para el resto del 70% de la misma superficie.

(Nº 13) 3.2.7.- Determinaciones Ámbito UE-29.1.

Por D. José Luís Muñoz Giménez en representación de la Asociación de Promotores Constructores de Edificaciones de ASEMPAL-Almería se presentó el 14 de junio de 2011 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar nº 13.869, propuesta de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas relativa, entre otros, al ámbito de la UE-29.1 y a las ordenanzas que le son de aplicación.

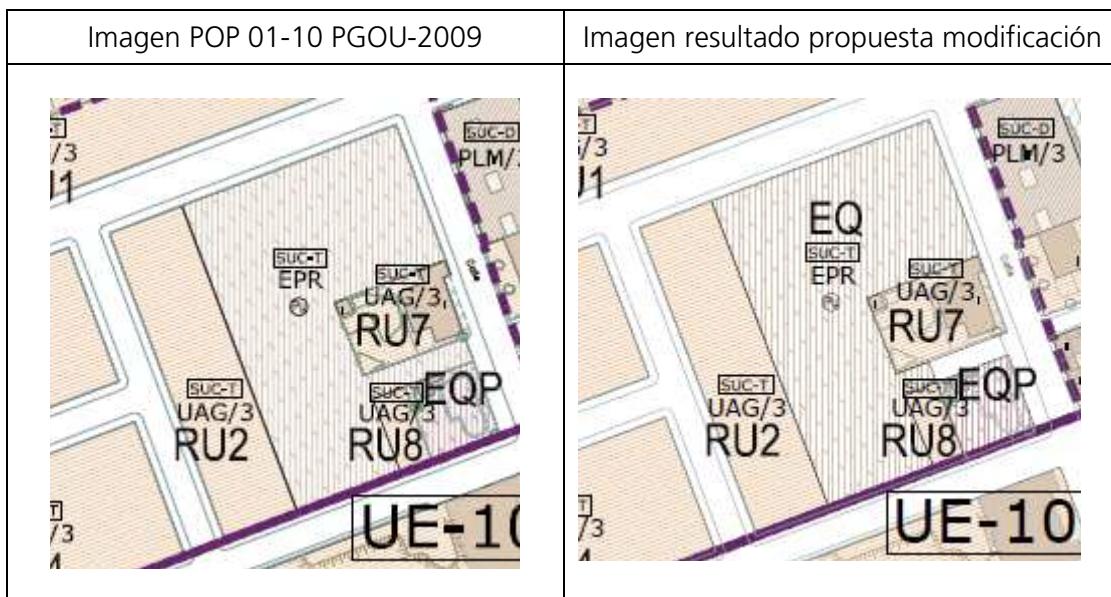
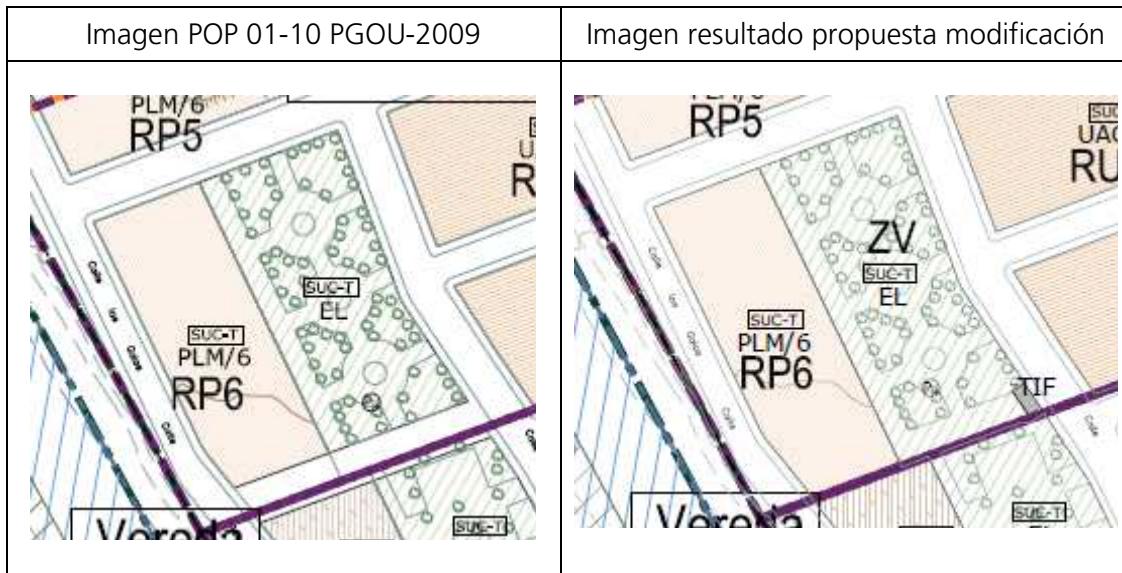
El Plan General incluye en la Zona II de Ordenanza los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones. En estos ámbitos el Plan General refleja las determinaciones del planeamiento anterior del que proviene al considerar que las mismas, en su generalidad, son compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, incorporando, como suyas, las determinaciones de aquel planeamiento e introduciendo, excepcionalmente modificaciones, en aquellos casos en los que se ha requerido la aplicación de criterios de homogeneización en los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias, las densidades y las edificabilidades de cada una de esas figuras de planeamiento, al objeto de que las mismas sean correctamente interpretadas.

Al examinarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad la hoja nº 10 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-10 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas" y la ficha de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 65), se comprueba que efectivamente no se han trasladado correctamente al Plan General ni las ordenanzas ni el plano de zonificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 29.1 del PGOU-97 (Expte. PERI 1/01), promovido por Fomento del Sureste S.A., representada por D. Andrés Montiel Manjón, según proyecto reformado redactado por D. Luís Pastor Rodríguez y D. Luís Fernández Martínez, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 9 de septiembre de 2002 y publicado en el BOP nº 204 de 23 de octubre de 2002.

Con todo, y debido al alcance de las correcciones al necesitar de una valoración técnica estas no podían encuadrarse en el supuesto de rectificación de errores materiales regulado en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, por lo que se incluyen como modificaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General.

La falta de ajuste de la cartografía del planeamiento de desarrollo con los límites de los suelos colindantes provoca la existencia tanto de solapes como de áreas vacías, claramente apreciables en el momento de superponer el conjunto de planeamientos, que no obstante no fueron correctamente trasladados a la documentación del Plan General, por lo que es necesario, para no ir en contra de la realidad física y fáctica anterior, corregir la planimetría.

Estas correcciones son conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a la ejecución del planeamiento, evitando actuaciones de imposible y perjudicial ejecución, y a una mejora en la calidad y precisión del Plan General.



Por otra parte, en la ficha del Anexo de Normativa se ajusta el número máximo de viviendas de las manzanas RU3 y RP5. En la manzana RU3 se reduce de las 29 previstas a las 22 viviendas unifamiliares ejecutadas, de acuerdo con la licencia urbanística de 10 de abril de 2006 y con la licencia de 30 de enero de 2008 de ocupación (Expte. 162/06). Y en la manzana RP5 se ajusta de las 58 previstas a las 70 viviendas contempladas en el proyecto básico y de ejecución que obtuvo licencia el 22 de octubre de 2007 (Expte. 1707/06) de acuerdo con el planeamiento de desarrollo del planeamiento general anteriormente vigente, el cual no fijaba número de viviendas por parcela o manzana.

Además, a raíz de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública al que se ha sometido el documento tras la aprobación inicial, se ajusta la manzana RU2 al Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta de Compensación

de la Unidad de Ejecución UE-29.1 y aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 19 de noviembre de 2003 (BOP nº 230, 1 de diciembre de 2003), incluyendo en la innovación la delimitación de las parcelas RU2a y RU2b con los parámetros urbanísticos correspondientes, reduciéndose en 1 el número de viviendas (de 18 a 17).

Este ajuste del número de viviendas supone un incremento en números absolutos en el ámbito de 4 viviendas, es decir, que se aumenta la densidad en un 1,34%, lo que de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística no tiene la consideración de alteración de la ordenación estructural.

Este aumento del número de viviendas se produce sin incrementar la edificabilidad, lo que permite no incrementar los sistemas generales de espacios libres en el estándar señalado por el Plan General si se considera como mecanismo la ratio de sistemas generales por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial, introducido por la referida modificación de la LOUA, máxime cuando la "Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y vivienda en relación a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía" y en relación al planeamiento general aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la reforma legislativa, presume que *"no requiere de la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres las modificaciones de este planeamiento que tengan por objeto incrementos de viviendas inferiores al 20% de las inicialmente previstas que no supongan incremento de la edificabilidad de uso residencial"*.

Respecto a los sistemas locales, no es necesario contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y la calidad de las dotaciones previstas ya que no supone un aumento de la densidad (1,34%) y del aprovechamiento lucrativo de los terrenos superior al diez por ciento preexistente y que por tanto no requiere el incremento o mejora de las dotaciones y, en su caso, de los servicios públicos y de urbanización, todo ello al amparo de las modificaciones introducidas en la referida Ley 7/2002 por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

En cuanto a las condiciones de ordenación de este ámbito, el Plan General engloba en la categoría de Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) aquellos suelos definidos en anteriores instrumentos de planeamiento general, que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo de conformidad con sus determinaciones.

El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. No obstante, en el caso de la UE-29.1 no se han incorporado algunos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, por lo que es necesario subsanar esta situación e incluir dichos aspectos en su ficha correspondiente del Anexo de Normativa, quedando el apartado "otros parámetros vinculantes de ordenación" redactado como sigue, una vez adaptado a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública:

Residencial Unifamiliar: RU1, RU2a, RU2b, RU3, RU4, RU7 y RU 8.

Parcelación: La superficie de parcela mínima será de 75 m², con un frente mínimo de parcela de 5,00 m., y un diámetro inscribible de 5,00 m.

Línea de edificación y retranqueos: La línea de edificación se podrá retranquear con la condición de que no queden paños medianeros vistos o sean tratados como fachadas.

Ocupación: La ocupación máxima de parcela, incluida la planta de sótano, será del 100%.

Fondo máximo: La profundidad máxima edificable, medida desde la línea de fachada será de 15 m, excepto cuando se tramite un proyecto de conjunto que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como la posible división en fases de ejecución.

Residencial Plurifamiliar: RP5 y RP6.

Parcelación: La superficie mínima edificable será de 250 m² con un diámetro mínimo inscribible de 10 m.

Línea de edificación: será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle. Las plantas altas podrán estar retranqueadas siempre que no se generen paños medianeros.

Ocupación: 100%.

Fondo máximo: La parcela RP5 deberá retranquearse del lindero posterior un mínimo de 3 m. a partir de la planta primera.

Vuelos: Los cuerpos volados cerrados se autorizan a partir de 3 m. de la rasante de la calle y como máximo ocuparán el 50% de la fachada. El vuelo cerrado máximo será 1/20 del ancho de la calle e inferior a 1,20 m. Los cuerpos volados abiertos no tendrán limitación en lo referente al ancho de fachada a ocupar.

Aparcamientos: Una plaza por cada vivienda.

Por todo ello se propone realizar las correcciones pertinentes en la ficha del Anexo de Normativa y en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_10, a la vez que se traslada la modificación a la hoja nº 6 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000.

(Nº 14) 3.2.8.- Delimitación UE-100 y altura R1.

Por D. Antonio González Pascual se presentó el 1 de febrero de 2013 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar nº 2.654, solicitud de corrección de la calificación de una mínima parte de la parcela catastral nº 6936801WF3763N0001XI que aparece calificada como espacio libre en lugar de residencial unifamiliar agrupada (UAG/2) tal y como se encuentra el resto de la parcela.

Al examinarse por parte de los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad la hoja nº 10 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-10 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", se comprueba que efectivamente no se ha trasladado correctamente al Plan General la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución nº 100 del PGOU-97 (Expte. PERI 5/01), promovido por HERISTOR S.L. y MIGUEL MARTIN VILLEGRAS S.L., según proyecto reformado redactado por don Enrique Martínez Sánchez, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2002 y publicado en el BOP nº de 12 de junio de 2002.

La falta de ajuste de la cartografía del planeamiento de desarrollo con los límites de los suelos colindantes provoca la existencia de solapes, únicamente apreciables a mayor escala. A esto hay que unir en este caso una deficiente delineación, lo que ha ocasionado que el límite del ámbito UE-100 en la zona de contacto entre las manzanas de espacios libres y las manzanas unifamiliares agrupadas no sea correcto invadiendo suelo externo al ámbito de gestión del PGOU-97, y para no ir en contra de la realidad física y fáctica anterior, es preciso tanto corregir la planimetría, ajustando para ello con mayor precisión el límite entre las dos subcategorías de suelo urbano consolidado que pormenoriza el Plan General: el suelo urbano consolidado transformado (SUC-T) y el suelo urbano consolidado directo (SUC-D), como adecuar al mismo las manzanas colindantes.

Estas correcciones son conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir a la depuración y ejecución del planeamiento, evitando actuaciones de imposible y perjudicial ejecución, y mejorando la calidad y precisión del Plan General, sin que ellas afecten a la ordenación estructural, ni tengan trascendencia registral, pues con las modificaciones se adecua la base cartográfica del planeamiento a la realidad jurídica de las parcelas afectadas, sin que la modificación suponga desafectación de suelo de uso público.

Por todo ello, se propone realizar la corrección pertinente en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_10, delimitando correctamente las manzanas calificadas como UAG/2 y ajustando la trama de Espacios Libres de sistema local; y trasladar la modificación a las hojas nº 6 de los planos POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000 y POE 03 Delimitación de los distintos ámbitos de la calificación del suelo.

Imagen POP 01-10 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación

Por otro lado, se ha podido comprobar que la altura máxima grafiada en el plano POP 01-10 para la manzana R1, con referencia catastral nº 3736301WF3763N, es de 4 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Especial, tal y como está consolidado en la realidad, y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 108) de 5 plantas. Es por esto que se propone realizar la corrección en la hoja 10 del plano de ordenación pormenorizada POP 01 a PLM/5.

Imagen POP 01-10 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación

(Nº 15) 3.2.9.- Parcela de espacio libre contigua a Residencial Miramar.

Los Servicios Técnicos Municipales del área de Administración de la Ciudad al examinar la hoja nº 11 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-11 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", han detectado un error de representación derivado del uso de programas tipo CAD en la asignación del sombreado, consistente en asignar un doble trámado a un espacio libre ajardinado contiguo al residencial Miramar en el Paseo Marítimo de la Urbanización de Aguadulce, dado de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM001094.

Procede, por tanto, eliminar la trama de residencial unifamiliar, erróneamente asignada, para que no se superponga con la calificación de Espacios Libres Áreas de Juego que le corresponde.

Imagen POP 01-11 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este plano muestra una sección urbana con edificios y espacios verdes. Una calle principal, rotulada como 'Calle 1', divide el terreno. Se observan zonas sombreadas con patrones de trama, lo que es incorrecto para espacios libres. Se marcan las referencias 'S' y 'UAG/2' para las zonas de sombreado. La calle 'Calle 1' tiene una rotulación 'M-41' en su lado norte.	Este plano muestra la misma sección urbana pero con la corrección realizada. Los espacios libres ahora están correctamente sombreados con un patrón de cuadros, y la calle 'Calle 1' mantiene su rotulación 'M-41'. Las zonas que antes tenían trama ya no tienen sombreado.

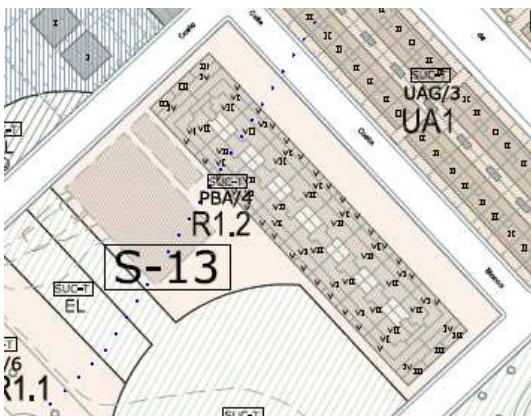
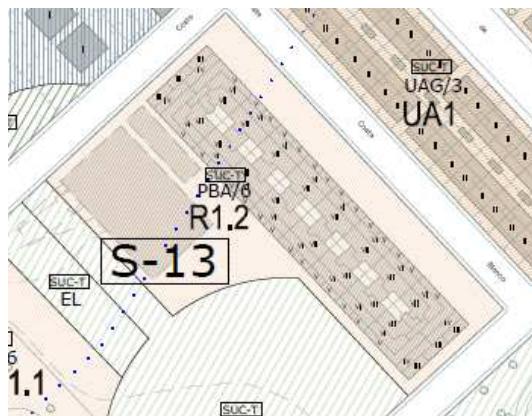
(Nº 16) 3.2.10.- Altura de la Parcela R1.2 del ámbito S-13.

Con fecha 12 de agosto de 2009 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar solicitud de corrección de error del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, a instancia de D. Álvaro Rodríguez Garví en representación de Mecam, S.L. en la que entre otros se plantea corregir la altura máxima de la parcela R1.2 del S-13 del PGOU-97 13 (ref. cat. nº 7125302WF3772N).

Tal y como se puede observar en la base cartográfica representada en el plano POP 01_14, la altura de la edificación materializada de la parcela R1.2 del S-13 del PGOU-97 es de 6 plantas, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento del que trae origen, la Modificación Cualificada del Plan Parcial del Sector 14 de NN.SS. Municipales (S-13 PGOU-97), según proyecto redactado por don Francisco Alameda Molina, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de julio de 2004 (Expte. PP 3/02), habiéndose publicado en el B.O.P. nº 208, de 27 de octubre de 2004 y la publicación íntegra de las ordenanzas reguladoras del mismo en el B.O.P. N° 12, de 19 de enero de 2005.

Por ello, la rectificación se incluyó en el texto de Corrección de Errores nº 1 del vigente Plan General, que el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 9 de mayo de 2012 y remitirlo al órgano competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva; el cual, mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 20 de noviembre de 2012 aprobó definitivamente de manera parcial el expediente y de acuerdo con el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo no se consideró que la incorporación de las determinaciones del planeamiento de desarrollo en la manzana R1.2 del S-13 tuviera el carácter de corrección de error material por lo que se tramita como modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General.

Toda vez que la asignación de la altura obedece a una errónea recogida de información urbanística durante la revisión del Plan General, se propone realizar la corrección pertinente en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_14 y en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 21), fijando la altura de 6 plantas para la parcela R1.2.

Imagen POP 01_14 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

(Nº 17) 3.2.11.- Parcela de suelo urbano consolidado en Polígono La Algaida.

Por Dª. Mª Gracia, José, Francisco y Manuel López Ojeda, se presentó el 15 de septiembre de 2011 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, propuesta de rectificación de error existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas en la parcela catastral 5312401WF3751S0001BQ que se califica como espacio libre (SUC-D EL) en lugar de con uso industrial.

En el documento del Plan General aprobado inicialmente se propuso cambiar el uso de los bordes de la carretera de Alicún, al que el PGOU-97 le asignaba mayoritariamente un uso industrial, y se pretendía la transformación urbanística de la zona. Para ello, el Plan General delimitó un ámbito de suelo urbano no consolidado en área de reforma interior (SUNC-ARI), la A-ALI-01, con un uso global residencial y con la incorporación de los espacios libres y equipamientos necesarios.

De este modo, las parcelas que aún continuaban sin edificación en dicho ámbito se calificaron de espacios libres para que conformaran así parte de los suelos de cesión obligatoria de la actuación de reforma interior, pero con derecho a aprovechamiento urbanístico a materializar dentro de la propia actuación de transformación urbanística.

Tras la aprobación inicial el 2 de agosto de 2006 y durante el proceso de información pública se puso de manifiesto la oposición de los propietarios a este proceso de transformación urbana, por lo que en el Plan General que se aprueba provisional y definitivamente se eliminó dicha actuación A-ALI-01, volviendo los suelos a la categoría de suelo urbano consolidado con la calificación que tenían en el PGOU-97, tal y como quedó recogido en el documento Anexo a la Memoria denominado "Participación Pública", según el cual para los suelos que se incluyeron en las Áreas de Reforma Interior del Polígono de la Algaida, y con la eliminación de estos procesos de transformación de uso, se restituirían las calificaciones del PGOU-97.

No obstante, tras la eliminación del ARI A-ALI-01 la parcela en cuestión, aunque volvió a categorizarse como suelo urbano consolidado, incomprensiblemente no solo no recuperó la calificación de industrial sino que además no se ha previsto en el instrumento de planeamiento general su efectiva afección como destino público a parques y jardines, para lo cual debería haberse incluido o adscrito a algún sector o unidad de ejecución para su obtención mediante cesión obligatoria y gratuita o por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, mediante transferencia de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa. Todo ello motivado sin duda a que se trata de un error en la documentación gráfica al no recuperar también para esta parcela la calificación del PGOU-97. Más aún cuando es notorio que cualquiera de estos procedimientos de obtención del suelo hubiera sido necesario justificarlos en la Memoria del Plan General sin que aparezca mención alguna que respalde la calificación como espacio libre, ni éste se haya computado siquiera en el cálculo del sistema de dotaciones del municipio, al no existir intención alguna de adquirir los terrenos para incorporarlos al sistema de espacios libres.

La parcela objeto de innovación se encuentra en el Polígono Industrial La Algaida y se correspondía con la manzana de suelo urbano consolidado M-18 del área de reparto AR-11 del PGOU-97 con uso industrial y tipología edificatoria T5 (edificio o nave industrial).



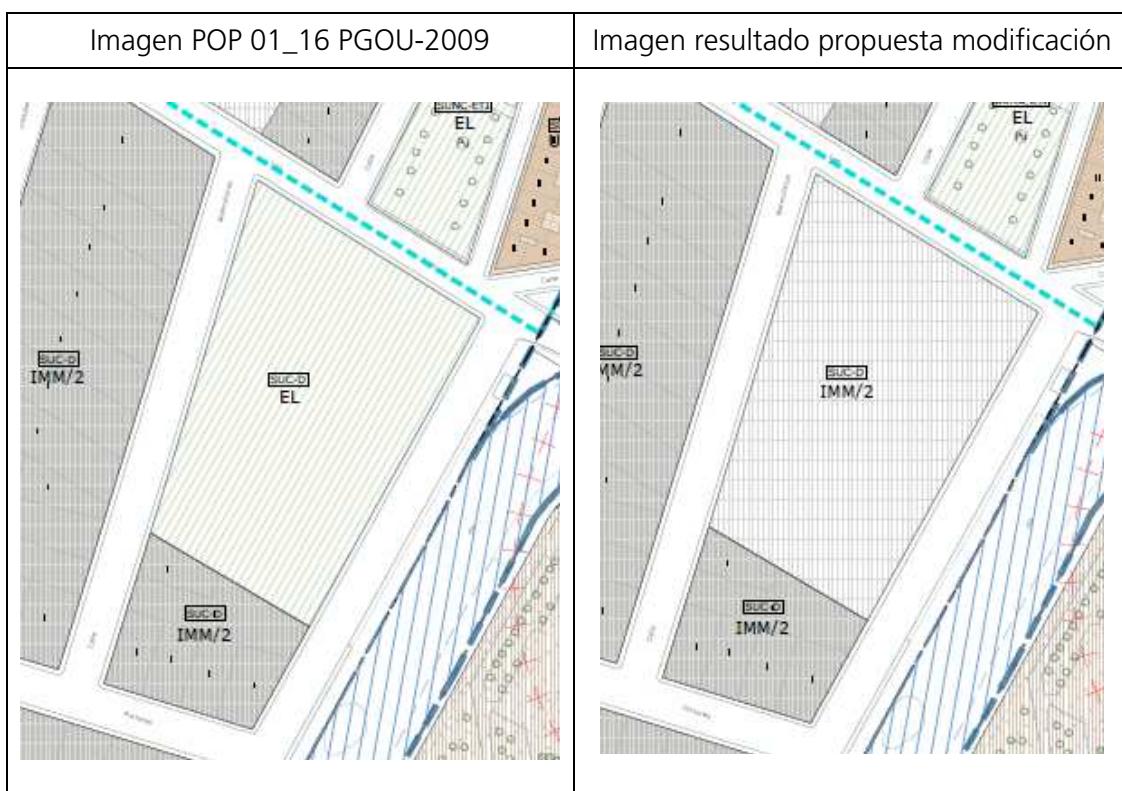
Se trata por tanto de una parcela no edificada en situación de suelo urbanizado integrado de forma efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población.



La situación que se ha descrito viene a acreditar que la previsión contenida en el planeamiento actual es errónea y no se ajusta a los informes de las alegaciones tras la

participación pública, por lo que se corrige el error entre lo expresado en la Memoria de Participación Pública y lo grafiado en los planos de ordenación. Si bien, y aunque no se produce una merma cuantitativa efectiva de los espacios libres, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.2.c.2º de la LOUA en su redacción dada por el apartado 14.3 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Por todo ello, se propone realizar la corrección pertinente en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_16, grafiando la totalidad de la parcela catastral con la categoría y calificación de SUC-D IMM/2, y trasladar la modificación a la hoja nº 8 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000, eliminando para ello la trama de Espacios Libres de sistema local.



(Nº 18) 3.2.12.- Determinaciones Ámbito S-19.

Por D. Juan José Gallego Abad, se presentó el 2 de febrero de 2010 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, propuesta de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas al haberse asignado a las parcelas unifamiliares del Sector 1 de Normas Subsidiarias (S-19 PGOU-97) la media de la edificabilidad y no la que le asignó en origen el Plan Parcial.

Además, en este ámbito S-19, los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad han detectado diversos errores materiales referidos a la altura de la edificación en las fichas del documento Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y calificación (páginas 23 y 24) y/o en el etiquetado de la hoja nº 20 de los planos de Ordenación Pormenorizada a escala 1:2.000, denominados “Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas”. Así como, otra serie de impresiones como la errata en la etiqueta de la U-22-4 (es en realidad U-22-2) o las condiciones particulares de las parcelas CC y EP en las que en el planeamiento de desarrollo del que provienen no se permiten áticos.

Por ello, estas rectificaciones se incluyeron en el texto de Corrección de Errores nº 1 del vigente Plan General, que el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 9 de mayo de 2012 y remitirlo al órgano competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva; el cual, mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 20 de noviembre de 2012 aprobó definitivamente de manera parcial el expediente y de acuerdo con el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo no se consideró que la incorporación de las determinaciones modificadas no tenían convenientemente justificado el carácter de error material por lo que se tramita como modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General.

El Plan General clasifica el ámbito del S-19 como Suelo Urbano y establece la ordenación y tipologías del Plan Parcial del Sector 1 Las Salinas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987 según proyecto redactado por Don Gonzalo Hernández Guarch, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 3 de julio de 1997 y publicado en el B.O.P. nº 34 de 19 de febrero de 1998.

No obstante, a la vista del plano de calificación pormenorizada del Plan General y de los desajustes que se han detectado respecto a la delimitación gráfica del contorno exterior de las fincas que conforman el ámbito, se observa que algunas de las poligonales y alineaciones no han sido correctamente trasladadas de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación y el planeamiento del que traen origen (inmueble municipal nº INM000408, Campo de fútbol en C/ Alemania; parcelas catastrales nº 5198902WF3659N, 5198908WF3659N y 5198905WF3659N), habiéndose incluso obviado una parcela de cesión obligatoria calificada como espacio libre (inmueble municipal nº INM000416, Z.V. contigua a Rambla El Cañuelo), siendo necesario una mayor precisión y el perfeccionamiento de las mismas.

Las rectificaciones que a este respecto se establecen en la documentación gráfica del Plan General no implican afecciones sobre el parcelario catastral y las fincas formalmente inscritas en el registro de la propiedad, ni desafectación de dominio público; al contrario, delineando con precisión la delimitación gráfica de la trama

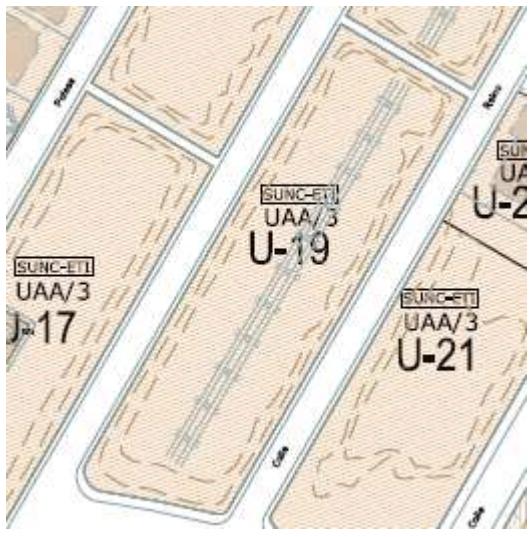
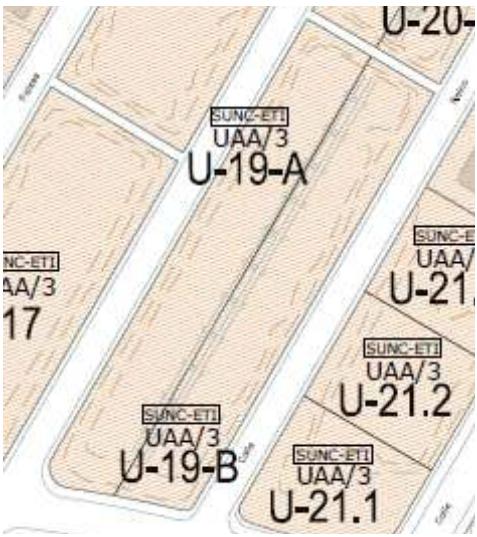
prevista por el planeamiento anterior se pretenden evitar los problemas jurídicos que podrían originarse de mantenerse la deficiente adecuación al parcelario.

The figure consists of two side-by-side maps of a specific area, labeled 'Imagen POP 01_23 PGOU-2009' on the left and 'Imagen resultado propuesta modificación' on the right. Both maps show a large green soccer field, several brown residential buildings, and a blue water body. The left map shows a pink shaded area and a dashed blue line indicating a proposed modification. The right map shows the same area with significant changes: the pink shaded area has been removed, and the dashed blue line has been shifted to follow the original boundary of the green field. Labels such as 'R-9-2-2', 'R-9-2-1', 'R-8', 'R-7', 'EPR', and 'EL' are visible on both maps.

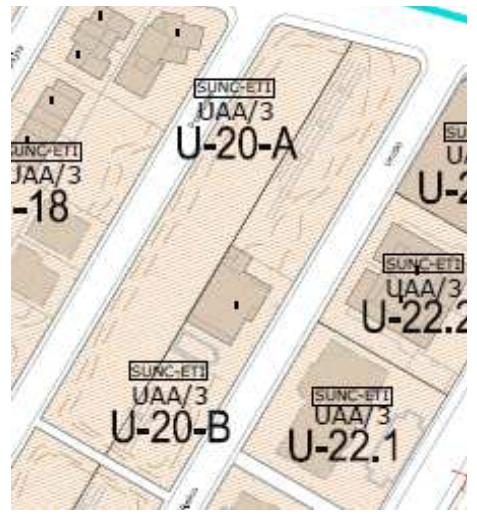
De igual modo, el Plan General ha realizado una errónea trascipción de este Plan Parcial del que trae origen, pues en las fichas del documento Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y calificación (páginas 23 y 24) ha agrupado en la columna U las manzanas U-1 a U-21 del Plan Parcial, si bien en los planos de ordenación pormenorizada POP 01_20 y POP 01_23 no lo grafía, asignándole un coeficiente de edificabilidad de 0,511 m²/m², en lugar de particularizar en la ficha los cuatro tipos de parcelas unifamiliares que se definían en el Plan Parcial, con 0,270 m²/m², 0,500 m²/m², 0,429 m²/m² y 0,610 m²/m², lo que originaría sin ningún objeto situaciones de fuera de ordenación en edificaciones de reciente construcción, por lo que procede la corrección de la ficha para recoger de manera individualizada cada una de las manzanas unifamiliares que se refleja en el plano con la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas:

- Manzanas U-1 a U-14 y U-16: 0,500 m²t/m²s.
 - Manzanas U-15, U-17, U-18, U-19-A y U-20-A: 0,610 m²t/m²s.
 - Manzanas U-19-B y U-20-B: 0,429 m²t/m²s.
 - Manzanas U-21 y U-22: 0,270 m²t/m²s.

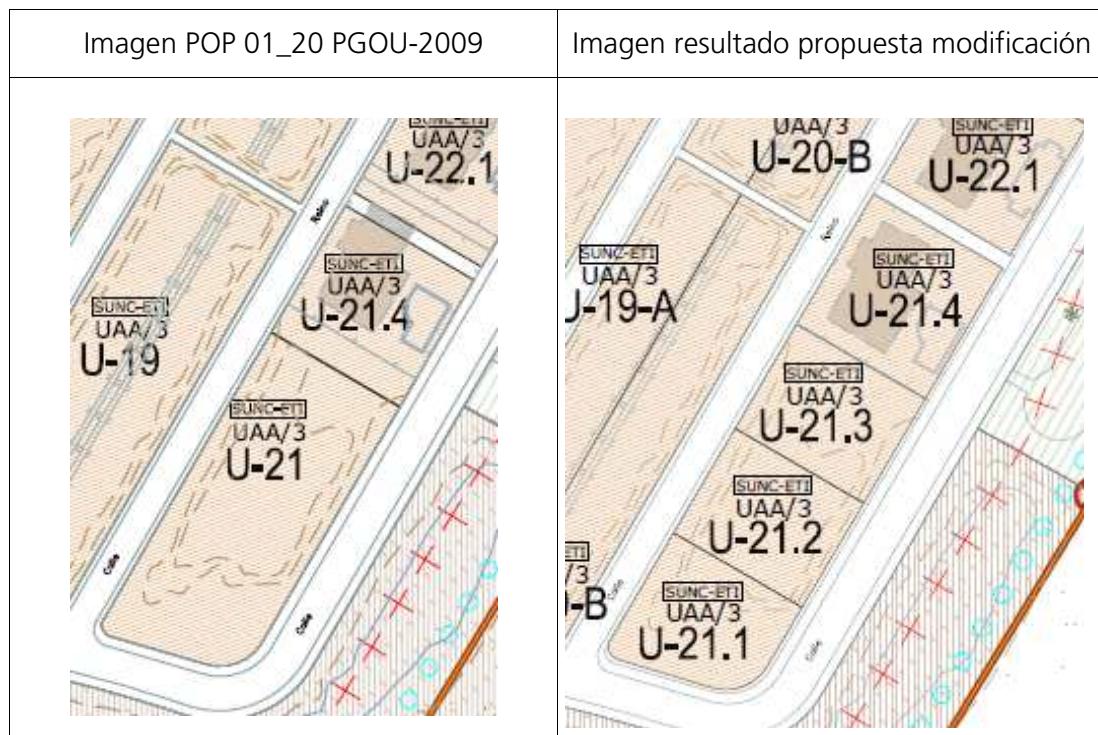
Por otro lado, la manzana grafiada en el Plano POP 01_20 denominada U-19 del S-19 con la calificación de UAA/3 viene recogida en el Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias en dos submanzanas: U-19-A y U-19-B. Hay que corregir el plano con la delimitación de ambas submanzanas de acuerdo con el Plan Parcial original.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

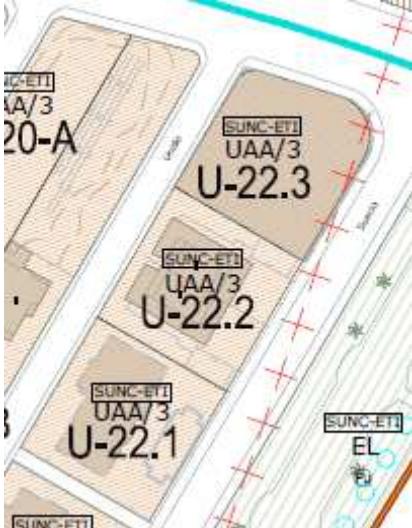
La manzana grafiada en el Plano POP 01_20 denominada U-20 del S-19 con la calificación de UAA/3 viene recogida en el Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias en dos submanzanas: U-20-A y U-20-B. Hay que corregir el plano con la delimitación de ambas submanzanas de acuerdo con el Plan Parcial original.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

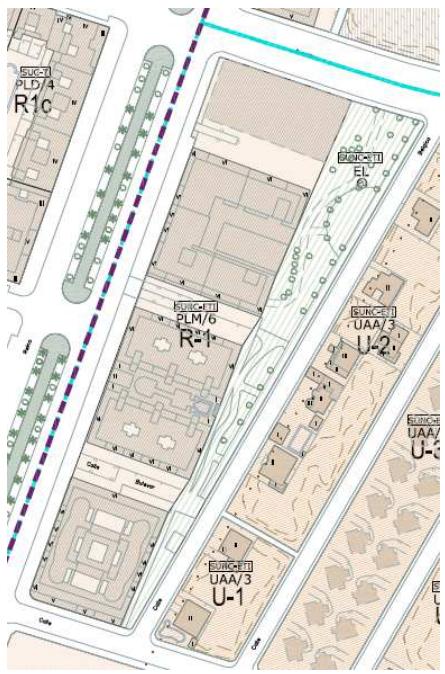
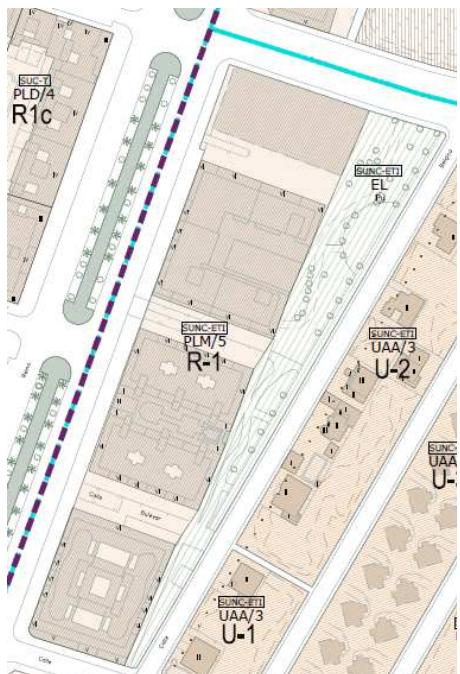
La manzana grafiada como U-21 del S-19 de superficie hay que subdividirla en tres parcelas (U-21.1, 5601104WF3750S; U-21.2, 5601103WF3750S; y U-21.3, 5601102WF3750S) para que junto a la U-21.4 se ajuste a lo aprobado en el Plan Parcial y a la Modificación Puntual de los que procede, donde aparecía con 3.783 m².



Al mismo tiempo, hay que corregir la representación gráfica de las parcelas U-21.4 (5601103WF3750S), U-22.1 (5601403WF3750S), U-22.2 (5601402WF3750S) y U-22.3 (5601401WF3750S) para ajustarla a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Las Salinas (Sector 19 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar), de las parcelas U-21.4, U-22.1, U-22.2, U-22.3 y U-22.4, en Calles Reino Unido y Suecia, (Expte. PP 2/02) según proyecto redactado por Don Antonio López Navarro y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2003 y publicado en el B.O.P. nº 95 de 21 de mayo de 2003, consistente en la modificación y reparcelación de la superficie total de las cinco parcelas en cuatro que se denominarán U-21-4, U-22-1, U-22-2 y U-22-3, para lo cual se desplaza el viario peatonal existente en la zona, manteniendo las características iniciales de la misma.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

Por otro lado, la altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 23-24) para la Parcela R-1 del S-19 (parcelas catastrales 5001901WF3750S, 5001902WF3750S, 5001904WF3750S y 5001907WF3750S) es de cinco (5), y no se corresponde con la reflejada en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_20 de seis (6). El Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias establece 5 alturas, a las que se ajustan las edificaciones existentes. Procede, por tanto, modificar el plano a 5 alturas.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

La altura máxima definida para las Parcelas R-9-2-3 y R-9-2-2 del S-19 (parcela catastral nº 5097901WF3659N) en los planos POP 01_20 y POP 01-23 y en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 23-24) es de seis (6) plantas, y no se corresponde con lo establecido por el Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias, y ya edificado, de 5 alturas. Procede modificar los planos y la tabla a 5 alturas.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

La altura máxima definida para la Parcela R-3 del S-19 (manzana catastral 51995WF3659N) en el plano POP 01_20 y en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 23-24) es de seis (6), y no se corresponde con lo establecido por el Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias, y ya edificado, de 5 alturas. Procede modificar el plano y la tabla a 5 alturas, así como ajustar la alineación.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
	

Por último, en la zona de contacto entre el límite del ámbito y el Suelo No Urbanizable (SNUEP-LE Marítimo-Terrestre) se han detectado una serie de errores de representación derivados del uso de programas tipo CAD al asignar el tipo de sombreado mediante la detección de islas, dando lugar a la aparición de un doble tramo. Procede, por tanto, corregir la trama de EL, EPR y HOT, erróneamente asignada, recortándola para que no se superponga con la de SNUEP-LE Marítimo-Terrestre, evitándose así la contradicción

con la hoja nº 2 del Plano de Ordenación Estructural POE-05 Clasificación del suelo no urbanizable.

Imagen POP 01_20 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este mapa muestra una sección urbana con numerosos lotes residenciales rotulados con letras y números (U-10, U-12, U-22.3, U-21.4, U-19-A, U-20-B, U-22.2, U-21.3, U-21.2, U-21.1, U-19-B). Una red de calles y vías secundarias es visible. Se destaca una extensa área de terreno no urbanizable en el lado derecho, rotulado como 'Cañada Real'. Una línea roja diagonal marca un límite, y puntos rojos con la etiqueta 'M' seguida de un número (M-10, M-11, M-12, M-13, M-14, M-15, M-16) indican posibles ubicaciones para cambios.	Este mapa muestra el mismo área que el anterior, pero con cambios propuestos. La extensa área de 'Cañada Real' ha sido dividida o modificada, cambiando su forma y extensión. Los puntos rojos con etiquetas 'M' (M-10 a M-16) permanecen en las mismas posiciones que en el mapa original, pero su significado puede haber cambiado o sido redefinido.
Imagen POP 01_23 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este mapa muestra una vista más detallada de un terreno no urbanizable rotulado como 'Cañada Real de la Costa'. Se observan numerosos puntos rojos con la etiqueta 'M' seguidos de un número (M-9). Una línea roja diagonal marca un límite, y se menciona 'SINCEB HOT 5 H-1+H2' en el centro.	Este mapa muestra el mismo terreno que el anterior, pero con cambios propuestos. La extensa área de 'Cañada Real de la Costa' ha sido dividida o modificada. Los puntos rojos con etiquetas 'M' (M-9) permanecen en las mismas posiciones que en el mapa original.

Estas modificaciones se trasladan a la hoja nº 8 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000.

(Nº 19) 3.2.13.- Manzana unifamiliar en calle Canjáyar.

La corrección planteada en el plano “POP 01-22 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas” a instancia de D. Samuel Díaz Martínez en representación de Construcciones y Promociones Galo, S.A., relativa a la parcela de suelo urbano consolidado situada en calle Canjáyar con referencia catastral 3389801WF3638N0001FU, se elimina al haber sido dictaminada desfavorablemente por el Consejo Consultivo de Andalucía.

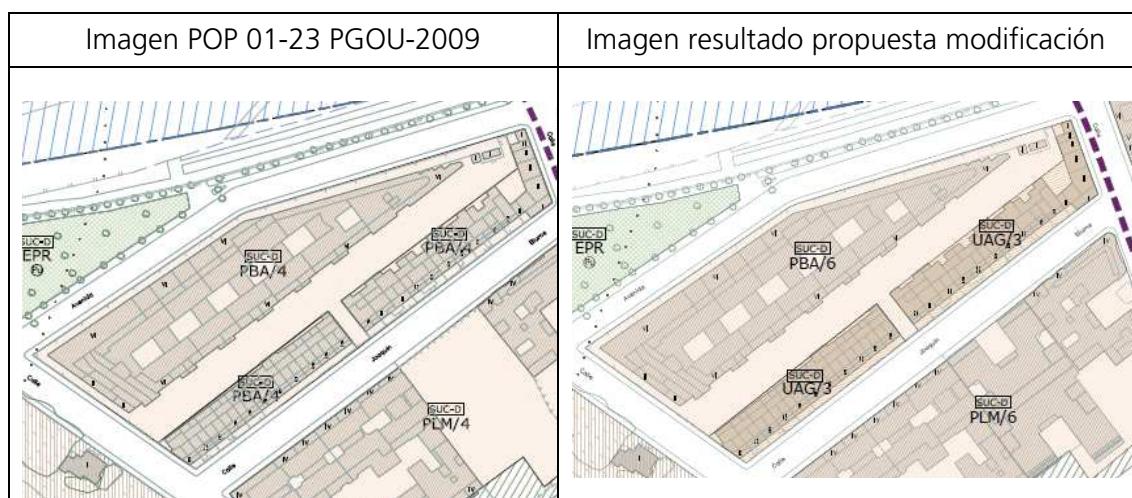
(Nº 20) 3.2.14.- Manzana de suelo consolidado en C/Joaquín Blume y Avd. la Aduana.

En la hoja nº 23 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-23 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad han detectado un error en la asignación del uso pormenorizado y de la calificación de una parte de la manzana delimitada por las Avenidas de la Aduana y del Perú y las Calles José María Cagigal y Joaquín Blume, así como en la asignación de la altura de la edificación.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 15 de diciembre de 1997 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana 5 del AR-XIII del Plan General de 1997, promovido por Costa Indálica, S.A. y redactado por el arquitecto D. Cristóbal Martínez Leiva, publicado en el BOP nº 10 de 16 de enero de 1998. El objeto del Estudio de Detalle, según se recoge en el apartado 2 de la Memoria, era "*ordenar volúmenes y edificabilidades sin superar las limitaciones establecidas por el Plan General para esta parcela*". De esta manera, la solución que se propone en el Estudio de Detalle es dividir la manzana en dos zonas, una para edificación residencial unifamiliar en agrupación tradicional y otra para residencial plurifamiliar en bloque aislado, sin que esta ordenación se haya trasladado al Plan General, donde se refleja la calificación de residencial plurifamiliar en bloque abierto para la totalidad de la manzana, con lo que se dejan fuera de ordenación las viviendas unifamiliares construidas al amparo de dicho Estudio de Detalle, según la licencia otorgada en fecha 9 de mayo de 1998, generándose una situación de disconformidad sobrevenida con el planeamiento general no achacable a los propietarios.

Para ello, en las submanzanas con referencia catastral 5095025WF3659N, 5095026WF3659N y 5095027WF3659N que en el PGOU se califica de PBA/4, se reconoce la altura de la edificación existente y se aumenta la misma hasta las 6 alturas, pasando a ser PBA/6; mientras que las submanzanas con parcelas unifamiliares de la manzana catastral 50950WF3659N calificadas en el Plan General como PBA/4 se calificarían con la tipología edificatoria y la altura existente de UAG/3.

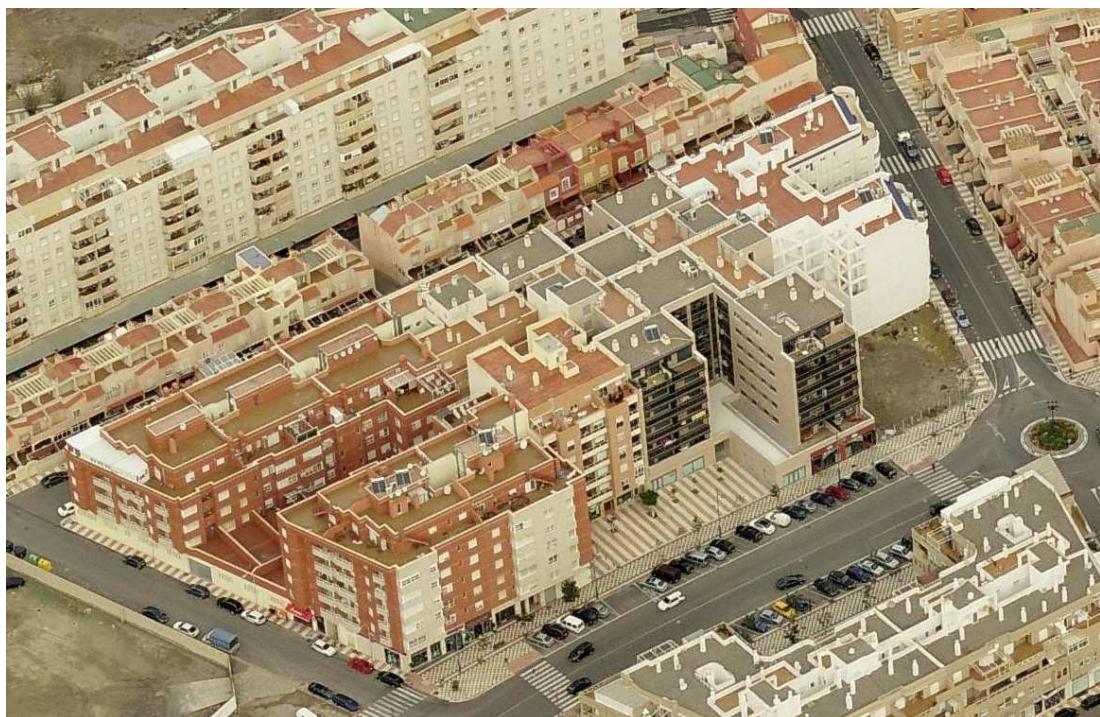
El objeto de esta modificación para esta manzana de suelo urbano consolidado, no es solo que las preexistencias producidas al amparo de la anterior normativa urbanística queden reguladas por el Plan General evitándose así posibles problemas que pudieran generarse por la aplicación del régimen de fuera de ordenación, sino además, y sobre la base del interés general, el mantenimiento de las tipologías edificatorias preexistentes con lo que se consigue preservar las edificabilidades y las densidades en la manzana consolidada.



(Nº 21) 3.2.15.- Manzana de suelo consolidado en Avd. Rey Juan Carlos I y Avd. del Perú.

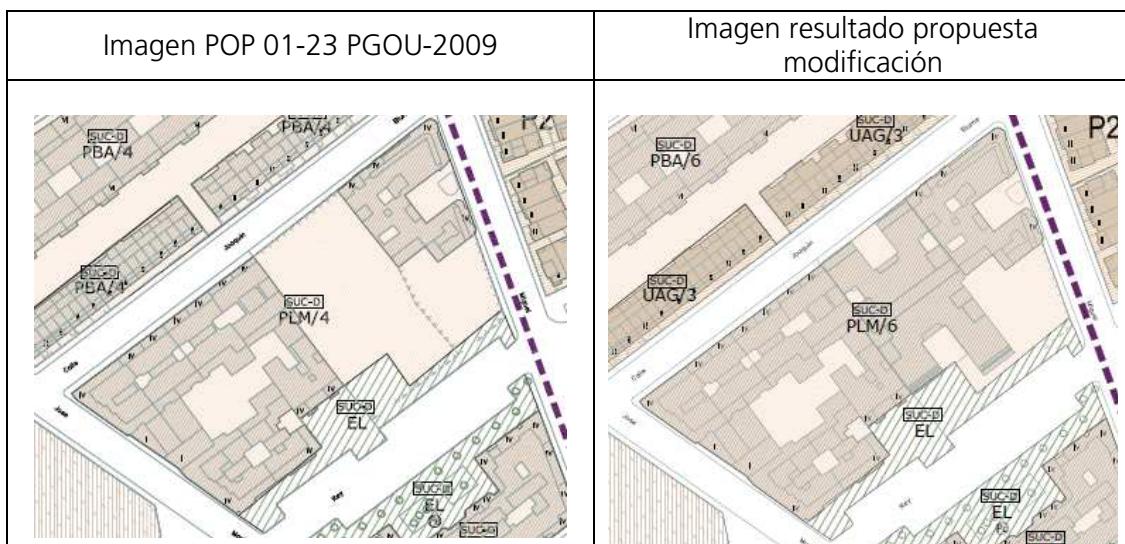
Por parte de los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad se ha detectado en la hoja nº 23 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-23 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", que la asignación de la altura de la edificación de la manzana catastral 51948WF3659S, clasificada como suelo urbano consolidado y delimitada por las calles Joaquín Blume y José M^a Cagigal y las Avenidas Rey Juan Carlos I y del Perú no se ajusta a la altura máxima preexistente en la manzana que tiene asignada 4 alturas en lugar de 6.

Se trata de una manzana consolidada cuyas parcelas con edificación materializada no opuesta al planeamiento representen una superficie mayor al 90% de la superficie de la misma. La modificación propuesta eleva el número de plantas edificables permitidas hasta armonizar con las alturas de las edificaciones existentes en la manzana, cuyas licencias de obras se concedieron de acuerdo con la altura máxima reguladora permitida por el planeamiento anterior, sin que ello suponga una alteración de la calificación urbanística de suelo que se mantiene en residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores.



Con el cambio de PLM/4 a PLM/6 no solo se evitan los paños medianeros al descubierto en la única parcela sin edificar que queda en la manzana, sino que sobre todo los edificios construidos legalmente de acuerdo con el planeamiento general anterior no se encuentren en situación de fuera de ordenación parcial o fuera de ordenanza por un exceso en la altura de la edificación.

Por ello, se propone realizar la corrección pertinente en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_23, grafiando la manzana como PLM/6 con lo que, sobre la base del interés general, se mantiene la altura edificatoria preexistente en la manzana consolidada y se regulan las edificaciones construidas al amparo de la anterior normativa urbanística evitándose así posibles problemas que pudieran generarse por la aplicación del régimen de fuera de ordenación.



(Nº 22) 3.2.16.- Parcela de espacio libre en Calle Alameda.

Los servicios técnicos municipales del área de Administración de la Ciudad al examinar las hojas nº 34 y 38 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", han detectado un error en la calificación de parte de la parcela de zona verde en la calle Alameda, inscrita como tal en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM000445.

Esta parcela se calificó como espacio libre ya en la Reforma del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional Roquetas de Mar que se aprueba por Decreto 2571/1973, de 28 de septiembre (B.O.E. número 249 de 17 de octubre de 1973), y que es revisión del Plan de Ordenación Urbana de la Urbanización de Roquetas de Mar aprobado por Orden Ministerial de 14 de junio de 1965 del que es originaria.

Imagen aérea de la zona



Como tal espacio libre también estaba calificada en el Plan General de 1997, y así se reflejó en el documento del Plan General que se aprobó inicialmente el 2 de agosto de 2006. No obstante, y de manera incomprensible en los documentos que se aprueban provisional y definitivamente aparece calificada parte como espacio libre y parte como Equipamiento Primario SIPS Religioso, sin que se haya encontrado justificación ni referencia alguna a esta modificación.

PGOU 1997	PGOU aprobado inicialmente
Este plano muestra una parcela dividida en secciones coloridas: azul, verde y roja. Una calle diagonal separa las secciones azul y verde. Se observan líneas rojas y amarillas que marcan límites y direcciones. Se incluyen anotaciones como '2.49' y 'Mediterraneo'.	Este plano muestra la misma parcela pero con una nueva clasificación. La sección verde ha sido reconvertida en un espacio libre ('EL') y la sección azul en un espacio para equipamiento ('EPR'). La calle diagonal sigue siendo visible.

Es notorio que la falta de justificación del cambio producido y la falta de previsión de su ejecución material para servir al uso proyectado pone de manifiesto un claro error de calificación, máxime cuando la ordenación propuesta origina un equipamiento encerrado entre parcelas lucrativas sin acceso desde vía pública.

La presente propuesta de modificación pretende, por tanto, adaptar la calificación de la misma a la realidad física y jurídica de aquella parte de la parcela que se ha calificado como Equipamiento Primario SIPS Religiosos, para que quede calificada en su integridad como Espacio Libre, evitando así actuaciones de difícil y perjudicial ejecución por la pérdida de zonas verdes que ello implicaría.

Imagen POP 01_38 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este plano muestra una parcela dividida en secciones coloridas: azul, verde y roja. Se observan líneas rojas y amarillas que marcan límites y direcciones. Se incluyen anotaciones como '64', '29', 'UAA/2', 'SUC-T', 'PLD/5', 'EPR' y 'Las Chumberas'.	Este plano muestra la misma parcela pero con una nueva clasificación. La sección verde ha sido reconvertida en un espacio libre ('EL') y la sección azul en un espacio para equipamiento ('EPR'). La calle diagonal sigue siendo visible.

Asimismo, se traslada la modificación a la hoja nº 12 del plano POE 02 Estructura del Territorio a escala 1:5.000, sustituyendo para ello la trama de Equipamientos por la de Espacios Libres de sistema local.

(Nº 23) 3.2.17.- Parcela de equipamiento en Avda. Sudamérica.

Examinada la hoja nº 35 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "POP 01-35 Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas", por los Servicios Técnicos Municipales del área de Administración de la Ciudad, se ha detectado un error de representación derivado del uso de programas tipo CAD en la asignación del sombreado, consistente en asignar un doble tramo a la parcela del antiguo depósito de agua en la Avda. Sudamérica dada de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos bajo el número INM000316.

Procede, por tanto, eliminar la trama de Residencial Unifamiliar, erróneamente asignada, para que no se superponga con la calificación de Equipamiento Primario que le corresponde.

Imagen POP 01-35 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este plano muestra una parcela de agua (UAG/3) sombreada con una trama de cuadros. La parcela tiene la etiqueta "SUC-D" en su parte superior izquierda. Al lado de la parcela, se encuentran otras parcelas con la etiqueta "EPR".	Este plano muestra el mismo terreno que el anterior, pero la parcela de agua (UAG/3) ahora tiene una sola trama de cuadros. La parcela sigue teniendo la etiqueta "SUC-D" en su parte superior izquierda. La parcela "EPR" permanece sin cambios.

(Nº 24) 3.2.18.- Parámetros urbanísticos Urb. Roquetas de Mar.

Dentro de la Zona de Ordenanza V en el ámbito denominado Urb. Roquetas y referido a la parcela de suelo urbano consolidado correspondiente al "Hotel Zafiro", se presentaron a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar dos propuestas de rectificación de error material existente en el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas pues en los planos de ordenación pormenorizada aparece como H5 y en la tabla de la Zona de Ordenanza V no aparecen las condiciones de la H5. Estas propuestas de rectificación fueron presentadas, en representación de Infatec Control, S.L., por D. Francisco Manuel Martínez Valverde, el 30 de junio de 2009, y por Dª María Isabel Mullor Sánchez, el 28 de septiembre de 2009.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recupera los modelos urbanos preexistentes y armoniza las condiciones de ordenación física y aprovechamientos atribuidos por el plan del que proviene su transformación con el cumplimiento del artículo 9 de la LOUA, para mantener las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

Por ello, la rectificación se incluyó en el texto de Corrección de Errores nº 1 del vigente Plan General, que el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 9 de mayo de 2012 y remitirlo al órgano competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva; el cual, mediante Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 20 de noviembre de 2012 aprobó definitivamente de manera parcial el expediente y de acuerdo con el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo no se consideró que las determinaciones incorporadas tuvieran el carácter de corrección de error material por lo que se tramita como modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General.

El Plan General clasifica el ámbito del Plan Parcial del Centro de Interés Turístico Nacional de la Urbanización de Roquetas (aprobado por Decreto 2571/1973, de 28 de septiembre, por el que se aprueba la reforma del Plan de ordenación urbana del Centro de Interés Turístico Nacional «Roquetas de Mar») como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) y establece la ordenación y tipologías correspondientes en los planos de ordenación pormenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y calificación.

En el Plan de ordenación del C.I.T.N. la parcela ocupada por el Hotel Zafiro (manzana catastral 39559WF3635N) se encuentra denominada H-4, con las siguientes determinaciones: Edificabilidad: 6,25m³/m³ (aprox. 2,16 m²/m²); Ocupación: 30%; Altura: 11 plantas; Uso: Hotelero; Superficie: 8.200 m². Estas condiciones son las reflejadas en la tabla de la Zona de Ordenanza V (página 123) para la parcela H-4, que no se encuentra gráficamente como tal en los planos, pues la parcela se identifica erróneamente como H-5. Por ello, se propone realizar las correcciones pertinentes en los planos de ordenación pormenorizada POP 01_34 y POP 01_38, gráficamente la parcela del Hotel Zafiro como H4 – HOT/11.

Además, en este ámbito proveniente del C.I.T.N. de la Urbanización de Roquetas, los Servicios Técnicos Municipales del área de Gestión de la Ciudad han detectado diversos

errores materiales referidos a la altura de la edificación en la tabla correspondiente a dicha zona de ordenanza V (página 123) y/o en el etiquetado de las hojas nº 34, 35, 38 y 39 de los planos de Ordenación Pormenorizada a escala 1:2.000, denominados “Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas”.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para las manzanas 1 y 2 (manzanas catastrales 34516WF3635S y 35509WF3635S, respectivamente) es de 3 plantas, y no se corresponden con las grafiadas en el plano POP 01-38 de 2 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y así recogidas en Catastro. Por ello se propone corregir a 2 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

La altura máxima grafiada en el plano POP 01-38 para la manzana 4 (manzana catastral nº 35541WF3635S) es de 3 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 2 plantas, tal y como están recogidas en Catastro. Es por esto que se propone realizar la corrección en la hoja 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

La altura máxima de 3 plantas asignada a las manzanas 6, 11 y 15 (manzanas catastrales 35528WF3635S, 37529WF3635S y 37547WF3635S, respectivamente) no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial de 2 plantas, y que son las materializadas por la edificación consolidada, y así aparece en Catastro. Por ello se propone modificar tanto el plano POP 01-38 como la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) y ajustarlo a la realidad existente.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para las manzanas 49 (parcela catastral 3552815WF3635S), 50 (parcela catastral nº 3650326WF3635S) y 51 (parcela catastral nº 3650329WF3635S) es de 5 plantas, y no se corresponden con las grafiadas en el plano POP 01-38 de 4 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y como tal están recogidas en Catastro. Por ello se propone corregir a 4 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

La altura máxima grafiada en el plano POP 01-38 para la manzana 52 (parcela catastral 3650314WF3635S) es de 6 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 5 plantas, tal y como están recogidas en Catastro. Es por esto que se propone realizar la corrección en la hoja 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

La manzana etiquetada en el plano POP 01-38 como 53 (manzana catastral 37499WF3634N) no aparece como tal en la tabla de parámetros urbanísticos, pues su denominación en el Plan Parcial es H6 y como tal aparece reflejada en la tabla de la página 123. Por tanto, se propone realizar la corrección correspondiente en el plano POP 01-38 y etiquetarla como H6.

La altura máxima grafiada en el plano POP 01-38 para la manzana 54 es de 5 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 4 plantas, tal y como está recogida en Catastro. Es por

esto que se propone realizar la corrección en la hoja 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para la manzana 55 es de 4 plantas, y no se corresponden con la grafiada en el plano POP 01-38 de 3 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y como tal están recogidas en Catastro. Por ello se propone corregir a 3 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

La altura máxima grafiada en el plano POP 01-38 para las manzanas 56 y 57 es de 12 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 11 plantas, tal y como está recogida en Catastro. Es por esto que se propone realizar la corrección en la hoja 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para las manzanas 60 (parcela catastral nº 3958801WF3635N), 61 (parcela catastral nº 4056305WF3645N) y 62 (parcela catastral 4056314WF3645N) es de 11 plantas, y no se corresponden con las grafiadas en el plano POP 01-34 de 5 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y como tal están recogidas en Catastro. Por ello se propone corregir a 5 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

La altura máxima grafiada en los planos POP 01-34 y POP 01-38 para la manzana 63 (parcela catastral 4155901WF3645N) es de 8 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 11 plantas, tal y como está recogida en Catastro. Es por esto que se propone realizar la corrección en las hojas 34 y 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

A la manzana etiquetada en el plano POP 01-38 como 64-PLD/5 (parcelas 10, 11 y 17 de la manzana catastral 41559WF3645N), le corresponden los datos de la fila denominada erróneamente 59(A) en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123), por lo que se propone proceder a la corrección de la denominación en la tabla, haciendo coincidir además la altura con la reflejada en el plano y con la realidad fáctica, es decir, 5 plantas.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para la manzana 65 (parcela catastral 4354107WF3645S) es de 11 plantas, y no se corresponden con la grafiada en los planos POP 01-38 y POP 01-39 de 5 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y como tal están recogidas en Catastro. Por ello se propone corregir a 5 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

En el plano POP 01-38 aparecen erróneamente etiquetadas las manzanas H1-HOT/3 (parcela catastral nº 3353401WF3635S), H2-HOT/2 (parcela catastral nº 3253705WF3635S), y H3-HOT/2 (parcela catastral nº 3352401WF3635S), mientras que en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) aparecen las 3 denominadas B, siendo la denominación correcta asignada en origen por el Plan Parcial, B(1), B(2) y B(3), respectivamente, y la

altura de 3 plantas, por lo que se propone realizar las correcciones pertinentes en ambos documentos.

A la manzana etiquetada en el plano POP 01-38 como H4-HOT/4 (parcela catastral 3650304WF3635S), le corresponden los datos de la fila denominada A en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123), que son los que se derivan del Plan Parcial y de la realidad fáctica consolidada. Por ello se propone rectificar la etiqueta del plano POP 01-38 a A-HOT/5.

En los planos POP 01-38 y POP 01-39 aparece erróneamente etiquetada la manzana en la que se emplaza el Hotel Sabinal (parcela catastral 4151408WF3645S) como H6-HOT/7, mientras que en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) aparece con la denominación correcta asignada en origen por el Plan Parcial, H3, siendo la altura del Plan Parcial y la consolidada en la edificación existente de 8 plantas, por lo que se propone realizar las correcciones pertinentes en ambos documentos, de tal forma que la etiqueta correcta es H3-HOT/8.

En el plano POP 01-35 aparece erróneamente etiquetada la manzana en la que se ubica el Hotel Playamar/Mediterráneo Park (parcela catastral nº 4562802WF3646S) como H7-HOT/5, mientras que en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) aparece con la denominación H2 asignada en origen por el Plan Parcial, por lo que se propone realizar las correcciones pertinentes en el plano POP 01-35 y etiquetarlo correctamente como H2 y corregir la altura de la tabla a las 5 plantas existentes y grafiadas en el plano, quedando como H2-HOT/5. Asimismo, erróneamente la superficie de suelo de 16.048 m² indicada en la tabla no se corresponde con el resultado de la medición de la poligonal de la cartografía que es de 16.911 m², por lo que se realiza la corrección, sin que ello afecte al parámetro del coeficiente de edificabilidad.

En el plano POP 01-35 aparece erróneamente etiquetada la manzana en la que se ubica el Hotel Zoraida Park (parcela catastral nº 4562801WF3646S) como H8-HOT/6, mientras que en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) aparece con la denominación H1 asignada en origen por el Plan Parcial, por lo que se propone realizar las correcciones pertinentes en el plano POP 01-35 y etiquetarlo correctamente como H1 y corregir la altura de la tabla a las 5 plantas existentes y grafiadas en el plano, quedando como H1-HOT/6.

La altura máxima definida en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) para la manzana T1 es de 5 plantas, y no se corresponden con la grafiada en el plano POP 01-38 de 4 alturas, que son las consolidadas por la edificación en la realidad y como tal están recogidas en el Plan Parcial de origen. Por ello se propone corregir a 4 plantas la altura en la tabla de parámetros urbanísticos.

La altura máxima grafiada en el plano POP 01-38 para la manzana T5 es de 2 alturas, que no coincide con la altura que le asignó el Plan Parcial y que se contempla en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) de 1 planta, tal y como está consolidado en la realidad. Es por esto que se propone realizar la corrección en la hoja 38 del plano de ordenación pormenorizada POP 01 a T5-TER/1.

En la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) aparece la parcela D2 con calificación TER/2 que no encuentra correspondencia en la planimetría, por lo que debe ser eliminada; al mismo tiempo que aparecen denominadas como 57(A) y 58(A) las manzanas grafiadas en el plano como 57 y 58, por lo que se corrige la denominación de la tabla.

En definitiva, se propone realizar las correcciones pertinentes en los planos de ordenación pormenorizada POP 01-34, POP 01-35, POP 01-38 y POP 01-39 y en la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123), incorporando las siguientes correcciones:

Apunte erróneo	en la Tabla / Hoja nº	Apunte correcto
1 - UAG/3	Tabla	1- UAG/2
2 - UAG/3	Tabla	2- UAG/2
4 - UAA/3	Plano nº 38	4 - UAA/2
6 - UAA/3	Tabla y Plano nº 38	6 - UAA/2
11 – UAA/3	Tabla y Plano nº 38	11 - UAA/2
15 – UAA/3	Tabla y Plano nº 38	15 - UAA/2
49 – PLD/5	Tabla	49 - PLD/4
50 – PLD/5	Tabla	50 - PLD/4
51 – PLD/5	Tabla	51 - PLD/4
52 - PLD/6	Plano nº 38	52 - PLD/5
53 - PLD/8	Plano nº 38	H6 - PLD/8
54 - PBA/5	Plano nº 38	54 - PBA/4
55 - PBA/4	Tabla	55- PBA/3
56 - PBA/12	Plano nº 38	56 - PBA/11
57 - PBA/12	Plano nº 38	57 - PBA/11
57(A) – PBA/11	Tabla	57 – PBA/11
58(A) – PBA/11	Tabla	58 – PBA/11
60 - PLD/11	Tabla	60 - PLD/5
61 - PLD/11	Tabla	61 - PLD/5
62 - PLD/11	Tabla	62 - PLD/5
63 - PLD/8	Planos nº 38 y 34	63 - PLD/11
59(A) - PLD/11	Tabla	64 - PLD/5
65 - PLD/11	Tabla	65 - PLD/5
H1 - HOT/3	Plano nº 38	B (1) - HOT/3
H2 - HOT/2	Tabla y Plano nº 38	B (2) - HOT/3
H3 - HOT/2	Tabla y Plano nº 38	B (3) - HOT/3
H4 - HOT/4	Plano nº 38	A - HOT/5

Apunte erróneo	en la Tabla / Hoja nº	Apunte correcto
H5 - HOT/6	Tabla y Planos nº 38 y 34	H4 - HOT/11
H6 - HOT/7	Tabla y Planos nº 38 y 39	H3 - HOT/8
H7 - HOT/5	Tabla y Plano nº 35	H2 - HOT/5
H8 - HOT/6	Tabla y Plano nº 35	H1 - HOT/6
T1 - TER/5	Tabla	T1 - TER/4
T4 - TER/1	Tabla	T4 - TER/3
T5 - TER/2	Plano nº 38	T5 - TER/1

(Nº 25) 3.2.19.- Cambio de uso en manzana residencial en la Urb. Roquetas de Mar.

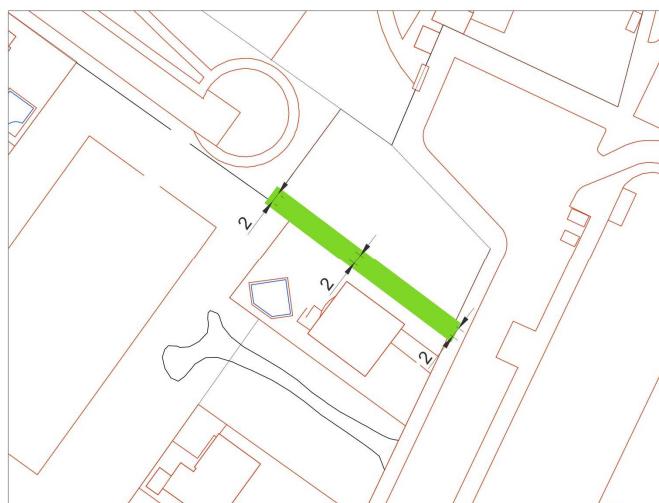
Por D. Jorge Vázquer Bordilla en representación de Proplaya, S.A. se presentó el 3 de octubre de 2012 a través del Registro General del Ayuntamiento de Roquetas de Mar nº 19.108, solicitud de innovación del Plan General consistente en la ampliación de la superficie de suelo destinado a uso hotelero del establecimiento denominado Hotel Mediterráneo Park en la Urbanización de Roquetas de Mar para la instalación de las piscinas del mismo, solicitando para ello la calificación con dicho uso de la parcela residencial colindante al Hotel.

La innovación afecta a la totalidad de la parcela catastral 4459522WF3645N0001FY, con una superficie según Catastro de 914 m², aunque según medición cartográfica sobre el plano correspondiente al vuelo fotogramétrico a escala 1:5000 realizado en 2007 para la redacción del Plan General cuenta con una superficie de 867 m². El suelo está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con la calificación de residencial unifamiliar aislada (UAA/2) y forma parte de la manzana nº 47 del ámbito de la Urbanización de Roquetas en la zona de ordenanza V.

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m ²)	Ocupación en pltas. máx. (%)	Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable (m ²)	Altura máx. (plantas)
47	UAA	12.737	25%	0,26	3.312	2

De la manzana 47 de 12.737 m² de suelo se detraen los 867 m² de la parcela objeto de innovación, con lo que queda con una superficie de 11.871 m² de suelo, y se genera una nueva manzana de 781 m² de superficie a la que se denomina 47(2).

Con la propuesta se abre un paso peatonal de 2 ml de ancho y una superficie de 85,71 m² que permite la comunicación a través de un itinerario peatonal accesible entre la zona residencial y el espacio libre local con el Paseo del Mar; calificándose los 781 m² restantes con uso pormenorizado hotelero y calificación hotelera (HOT), sin asignación de edificabilidad al estar destinada a instalaciones complementarias a la parcela hotelera existente denominada H2, actualmente ocupada por el Hotel Mediterráneo Park, que no computan edificabilidad.



La nueva área de uso peatonal, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, supone una mejora sustancial para la movilidad peatonal al favorecer no sólo el acceso peatonal a la zona de playa, sino además asegurar la utilización de los espacios públicos urbanizados que hoy en día están infrutilizados al estar ubicados en un fondo de saco interior a la manzana residencial.

La propuesta de innovación es conforme al interés público de la acción urbanística al contribuir al desarrollo de actividades hoteleras en una zona de usos turísticos consolidados tal y como viene recogida en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense que fue aprobado por Decreto 222/2002, de 30 de junio, y a la que el Plan General le asigna un uso global de residencial-turístico. La innovación no afecta a la ordenación estructural, ni supone desafectación de suelo de uso público destinado a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni incremento de edificabilidad, al contrario, se reduce la edificabilidad residencial en 225 m² sin que se aumente la edificabilidad hotelera.

Con la innovación tampoco se aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos ni se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, por lo que no deberá contemplar medidas compensatorias al no tener incidencia en la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Por todo ello, se propone realizar la corrección pertinente en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_35, asignando el uso pormenorizado hotelero (HOT) a parte de la manzana calificada como UAA/2 y abriendo un paso peatonal público que permita el acceso directo al mar desde la zona de Espacios Libres de sistema local colindante.

Imagen POP 01-35 PGOU-2009	Imagen resultado propuesta modificación
Este plano muestra la configuración original de las manzanas. La manzana 46 tiene un uso UAA/2 y la manzana 47 tiene un uso UAA/2. Una calle diagonal separa ambas manzanas. Se marcan las parcelas T8 y T9. Se observan zonas verdes y espacios libres (EL). Los códigos M-40 y M-39 aparecen en rojo.	Este plano muestra la modificación propuesta. La manzana 46 mantiene su uso UAA/2, pero la manzana 47 ha sido dividida en dos partes: la parte sur (47(A)) tiene un uso HOT (Hotel), y la parte norte (47(B)) mantiene su uso UAA/2. La calle diagonal sigue siendo la separadora entre las manzanas. Se marcan las parcelas T8 y T9. Se observan zonas verdes y espacios libres (EL). Los códigos M-40 y M-39 aparecen en rojo.

La innovación se traslada a la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) quedando las manzanas 47 y 47(2) como sigue:

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m ²)	Ocupación en pltá. máx. (%)	Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Edificable (m ²)	Altura máx. (plantas)
47	UAA	11.871	25%	0,26	3.086	2
47(2)	HOT	781	0%	0,00	0	0

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

A continuación se adjuntan las hojas modificadas de las Normas Urbanísticas donde, a modo de Texto Refundido y para facilitar la consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro, se han incorporado aquellas determinaciones que se han modificado, anulado o añadido, tal y como se ha relacionado en los apartados anteriores.

Artículo 4.2: páginas 54 y 62.

Artículo 4.9: páginas 54 y 62.

Artículo 9.28: páginas 162, 163, 165 y 167.

Artículo 9.29: página 167.

Artículo 10.22: página 198 a 200.

Artículo 10.62: página 214.

Artículo 10.150: página 242.

NORMAS URBANÍSTICAS

En los casos de incumplimiento de los plazos anteriormente establecidos, se estará a lo especificado para su gestión en el art. 89, la LOUA, a tal respecto de incumplimiento de plazos.

La ordenación y tipologías correspondientes a estas subcategorías de suelo urbano no consolidado, son las expresadas en los planos de ordenación pormenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: Zona II, con el carácter de Normas de Edificación.

3.2. SUNC-ETII. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II.

Es de aplicación para esta subcategoría de suelo, lo establecido en el Artículo 55 de la LOUA, relativo al régimen del suelo urbano no consolidado que en su apartado 1, dice “El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, es el propio del suelo urbanizable ordenado”.

Se incorpora la ordenación de estos ámbitos justificándose su inclusión porque la propuesta de su planeamiento consigue integrarse en la estructura urbana adoptada en el Plan General. Es por ello por lo que al no necesitar instrumento de planeamiento de desarrollo su régimen no requiere ser el del suelo urbanizable sectorizado.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos procedentes de Sectores y de Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 cuyo planeamiento de desarrollo está al menos aprobado inicialmente pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde.

La ordenación y tipologías correspondientes a estas subcategorías de suelo urbano no consolidado, son las expresadas en los planos de ordenación pormenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: Zona II, con el carácter de Normas de Edificación.

3.3. SUNC-ALESS. En Áreas Localizadas Especiales.

Dentro de la ciudad preexistente, y como respuesta al objetivo de este nuevo PGOU de elevar su calidad, se delimitan ámbitos discontinuos integrados en una o varias áreas de carácter homogéneo, para las siguientes metas:

- a) Obtención de suelo para: Dotaciones, parques y jardines y viario.
- b) Apoyo municipal a la promoción de Vivienda protegida (con el procedente de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo)
- c) Sistema detallado de reparto de la edificabilidad lucrativa.

Este Plan General establece la ordenación detallada para toda esta subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, es decir, puede concederse licencia de edificación por tener todas sus determinaciones urbanísticas precisas, una vez reconocidos como disponibles, (por estar correctamente registrados) los aprovechamientos lucrativos y realizadas las cesiones de suelo (representados en los planos), para la obtención de suelo para dotaciones, parques, jardines y viario, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio.

Se prevé fomentar la promoción de viviendas de promoción oficial y otros tipos de promoción pública, mediante la compensación al promotor de este tipo de viviendas por parte del Ayuntamiento de hasta el 10% de su percepción de aprovechamiento medio. Para ello deberá estar justificada la existencia de las calificaciones exigibles que para este tipo de viviendas requiere la administración pública. La concesión de licencia de primera ocupación, será preceptiva en estos casos y así comprobar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio que se suscriba con el promotor.

Este tipo de suelo SUNC-ALESS, se halla integrado en áreas de reparto, al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo y que estas unidades de valoración económica puedan ser objeto de intercambio mediante los procedimientos legales establecidos para ello. El plazo máximo establecido para la cesión del suelo público delimitado a este fin en cada una de las piezas urbanas que componen estos suelos en todas sus áreas de reparto se limita a tres

NORMAS URBANÍSTICAS

concederse licencia de edificación por tener todas sus determinaciones urbanísticas precisas, una vez reconocidos como disponibles, (por estar correctamente registrados) los aprovechamientos lucrativos y realizadas las cesiones de suelo (representados en los planos), para la obtención de suelo para dotaciones, parques, jardines y viario, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio.

Se prevé fomentar la promoción de viviendas de promoción oficial y otros tipos de promoción pública, mediante la compensación al promotor de este tipo de viviendas por parte del Ayuntamiento de hasta el 10% de su percepción de aprovechamiento medio. Para ello deberá estar justificada la existencia de las calificaciones exigibles que para este tipo de viviendas requiere la administración pública. La concesión de licencia de primera ocupación, será preceptiva en estos casos y así comprobar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio que se suscriba con el promotor.

Este tipo de suelo SUNC-ALESS, se halla integrado en áreas de reparto, al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo y que estas unidades de valoración económica puedan ser objeto de intercambio mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

c) Constituido por la categoría que define **SUNC-ARIS en Áreas de Reforma Interior.**

1.- Son aquellas áreas del suelo urbano en los que el Plan General, regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Transferencias de Aprovechamientos, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

2.- Además de las Áreas de Reforma Interior expresamente previstas y ordenadas en el Plan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas áreas de reforma en los ámbitos en que la desafectación

de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. Estas nuevas ordenaciones se llevarán a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, previa modificación del planeamiento general en cuanto a su ordenación pormenorizada preceptiva, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General. La delimitación de estas áreas llevará automáticamente aparejada la formación de un área de reparto propia y el establecimiento de su aprovechamiento medio.

3.- Las Áreas de Reforma a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas.

Las determinaciones son las siguientes:

- a. Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, siempre que se justifique en base al respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran inedificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento Medio.
- b. Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
- c. Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento medio.
- d. Fijación de los parámetros de la ordenación y de la edificación, de acuerdo con la localización y trazado de

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 2ª. USOS RESIDENCIALES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 9.28 USO DE VIVIENDA.

a) Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por **uso exclusivo de vivienda**, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según contenga una o más viviendas será de carácter unifamiliar o de carácter plurifamiliar, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por **uso no exclusivo de vivienda** a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que contenga otros tipos de actividades. Según contenga una o más viviendas, será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente.

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso característico de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro característico sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar.

En la vivienda no exclusiva, los locales anejos (despacho, taller, comercio, etc.), habrán de ajustarse a las condiciones particulares del respectivo uso global.

3.- Para el caso de **uso característico de la edificación de vivienda unifamiliar**, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

- Local de taller artesanal.
- Local comercial (*).
- Local de almacén siempre que no se acopien productos nocivos o peligrosos (*).
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centros de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (*) sólo podrán implantarse con un uso característico de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar en agrupación tradicional o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.- Para el caso de **uso característico de la edificación de vivienda plurifamiliar**, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Local de oficinas. Deberán contar éstos con acceso independiente del uso residencial y sus escaleras con ámbitos mínimos de 1.50 ms.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento primario.
- Local de espectáculos o centros de reunión.

b) Condición de vivienda exterior.

1.- Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación (estancias, dormitorios, despachos y cocinas) tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en las normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar.
- b) Al menos dos de las piezas habitables, abrirán huecos de fachada sobre calle o espacio libre de dominio y uso público o a patio de manzana. En caso de apartamentos bastará con un hueco en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm. en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

3.- En viviendas cuya tipología sea unifamiliar, y estén obligadas a retranquearse según la normativa, se prohíben; en dichos retranqueos, instalaciones que puedan resultar molestas (barbacoas, etc....).

4.- Se obligará en viviendas unifamiliares a colocar un descansillo de fondo mínimo 1,20 metros, destinado a porche de entrada a vivienda desde el exterior. Asimismo la dimensión mínima del ancho de escaleras será de 0,90 metros en toda su longitud.

- a) Las dimensiones de huella y tabica, en las escaleras cumplirán la siguiente fórmula: $2T+H \geq 64$ centímetros.
- b) El máximo número de peldaños existentes en un solo tramo no podrá superar la cifra de 12 peldaños.

c) Condición de vivienda interior.

No se permiten viviendas que incumplan las condiciones que para ser exteriores se determinan en el apartado precedente.

d) Programa funcional mínimo de las viviendas.

1.- La vivienda mínima dispondrá de vestíbulo, estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima doce metros cuadrados. Las dependencias que conforman el programa funcional de la vivienda tendrán las dimensiones mínimas superficiales siguientes:

- **Cocina**, superficie mínima 6 m² y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,80 metros.
- **Vestíbulo**, superficie mínima 1,70 m² y se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,30 metros.
- **Baño**, superficie mínima de 3,50 m².
- **Aseo**, superficie mínima de 2,50 m².

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- Para viviendas promovidas en **régimen de protección oficial**, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

f) Dimensiones mínimas de las distintas piezas.

1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los legítimos usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

g) Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas.

1.- No se permite el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor. Entre el salón-comedor y el baño deberá existir una exclusa, siendo necesario en estos casos un vestíbulo previo separador, con doble puerta.

2.- No se permite el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

h) Altura libre de plantas con usos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta centímetros,

pudiendo reducirse a doscientos treinta centímetros, en baños, aseos y pasillos.

i) Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

1.- Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, tenga una hoja con unas dimensiones mínimas de doscientos tres centímetros de altura, y ochocientos veinticinco milímetros de anchura.

2.- Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos tres centímetros de altura, seiscientos veinticinco milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco milímetros para el resto de las piezas. Siendo aconsejable no instalar puertas de hojas inferiores a setecientos cincuenta milímetros.

En cualquier caso, las dimensiones mínimas de las puertas deberán cumplir las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

3.- Las escaleras de elementos comunes serán protegidas; además del tramo exigido en la normativa vigente de Condiciones de protección contra incendios en la totalidad del desarrollo de la escalera; asimismo quedará compartimentada en planta baja mediante elementos de separación que se accionaran manualmente y serán abatibles de eje vertical, fácilmente operables y resistentes,. La distancia desde la puerta de la escalera en planta baja, hasta la salida del edificio, será de 15 metros máximo y se asemejará a un pasillo protegido (vestíbulo previo con puerta RF-60, para acceso a viviendas y para todo tipo de cuartos de instalaciones del edificio). Deberán cumplir en cualquier caso el Código Técnico de la Edificación

Será obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto al acceso del camión de bomberos.

NORMAS URBANÍSTICAS

k) Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, y, en todo caso, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.

2.-Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

3.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

4.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso característico de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a trescientos metros cuadrados y con un número de viviendas inferior a seis.

Artículo 9.29 USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO.

a) Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)**, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento,

eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende **por uso no exclusivo de alojamiento hotelero**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso característico podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hoteles y residencias comunitarias, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Roquetas de Mar, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.- Como uso característico, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
Local de taller artesanal.

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 10.20 CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA.

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a. Superficie edificada no computable:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso y en cualquier caso si tiene una altura menor de 1.50 ml.
- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusadamente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b. Superficie edificada computable:

Computará al cincuenta por ciento de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno de sus lados.

El resto de las superficies edificadas no incluidas en apartados anteriores computarán en su totalidad incluyendo en ello v.g., los cuerpos de cajas de escaleras comunitarias

ARTÍCULO 10.21 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo. Cada tipología conlleva una edificabilidad máxima y cada delimitación escrita ó gráfica establecerá a su vez los necesarios topes de adecuación edificable.

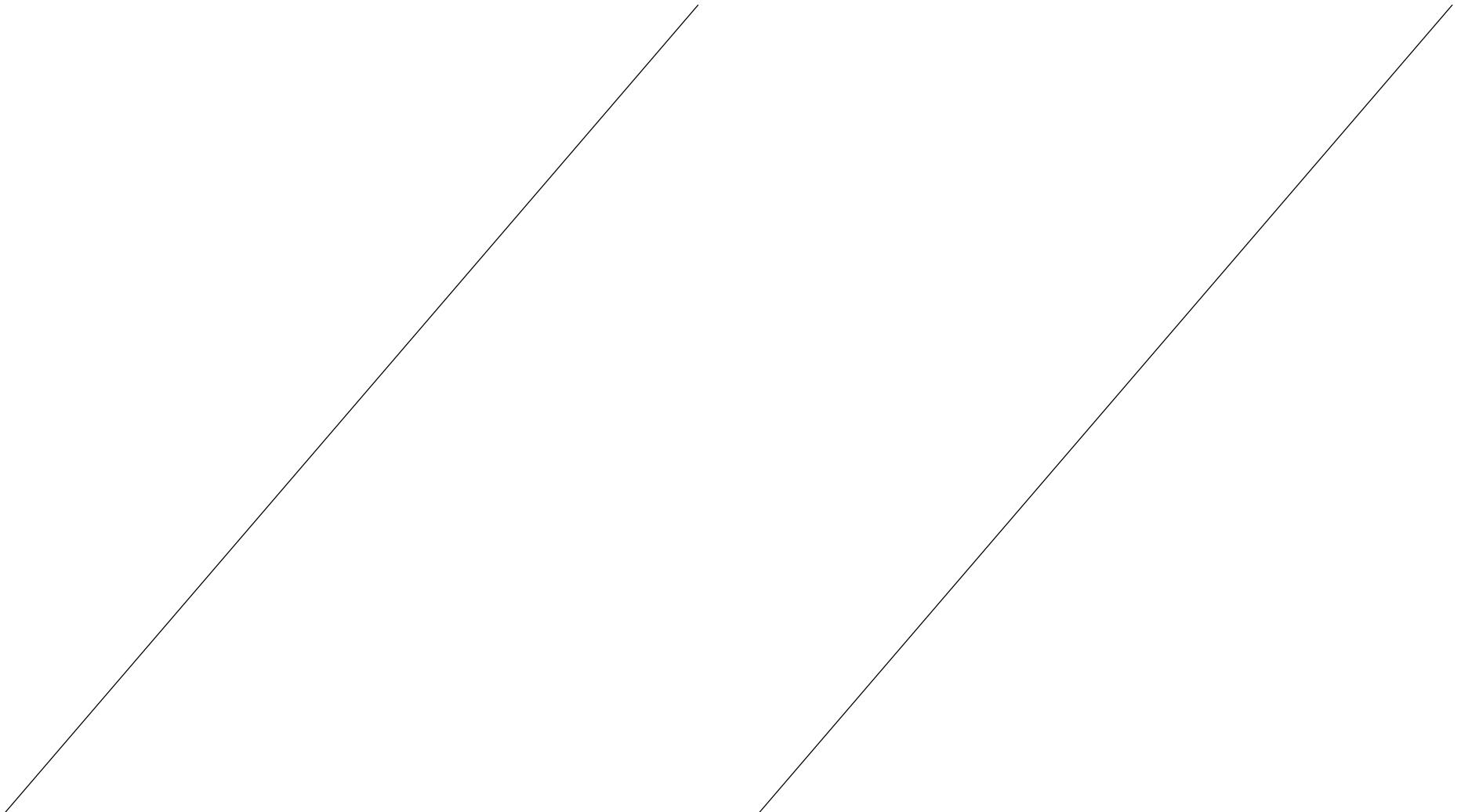
SECCIÓN 5. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 10.22 ALTURA Y MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

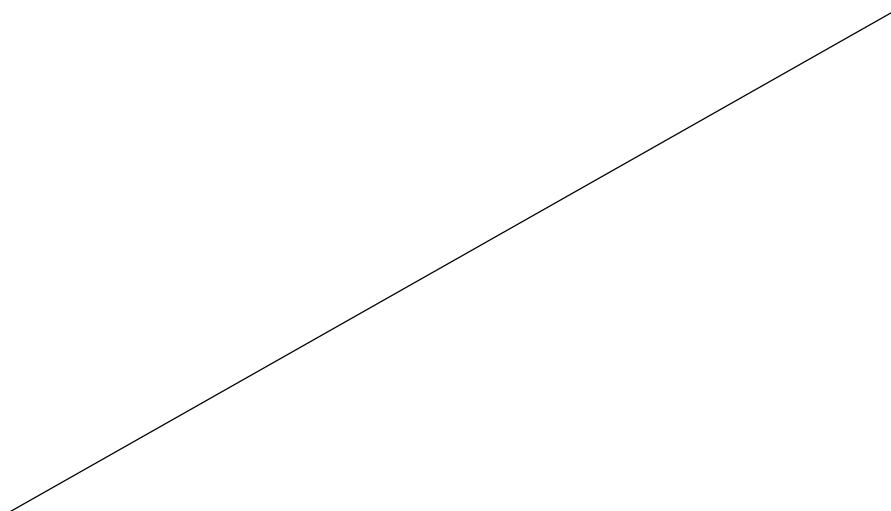
1.-Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entenderá por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

NORMAS URBANÍSTICAS



NORMAS URBANÍSTICAS



ARTÍCULO 10.23 ALTURA MÁXIMA.

- 1.- La altura máxima, viene regulada por el número de plantas establecido para cada edificación. La altura de cada planta se regula por sus dimensiones permitidas. La altura máxima en unidades métricas será la suma de las alturas permitidas para cada planta en cada caso.
- 2.- La altura máxima en número de plantas se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la edificación.

ARTÍCULO 10.24 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

Con las salvedades de las variantes que figuran en las fichas de normativa y calificación escritas para estos suelos en los anexos.-

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior a 45º, y con línea de cumbre que no podrá superar en ningún caso en más de dos metros la cota de la cara superior del forjado de última planta, é integrado dentro del plano antes fijado a 45º desde la arista superior del antepecho de la cubierta, en línea de fachada ó fachadas

- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, tendrán una altura máxima de ciento veinte centímetros si son opacos, y de ciento ochenta centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre vistas o paisajes de interés.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras comunitarias y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Roquetas de Mar.

NORMAS URBANÍSTICAS

- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

3.- No se permite en caso alguno, en los edificios de uso residencial que en sus locales comerciales o bajos comerciales puedan ser instalados lavaderos de coches ya sean ambulatorios o manuales, tampoco se permite la actividad de talleres para reparación y mantenimiento de vehículos.

ARTÍCULO 10.63 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD, PERTURBACIONES ELÉCTRICAS, GASES, PARTÍCULAS Y CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.- Queda prohibido en suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquellas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 10.64 DEFINICIÓN.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

ARTÍCULO 10.65 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

NORMAS URBANÍSTICAS

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

ARTÍCULO 10.148 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima para la agrupación en manzana, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: **cuatrocientos metros cuadrados.**
- Linderio frontal: diez metros.

Se establece como parcela mínima para la aislada, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: dos mil metros cuadrados.
- Linderio frontal: veinte metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

ARTÍCULO 10.149 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU o de sus instrumentos de desarrollo.

No se permite en ningún caso, cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Solo como resultado de una ordenación de conjunto que afecte a una manzana y previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño, sin que, en ningún caso, se altere el carácter cerrado de la misma.

Las edificaciones aisladas dispondrán sus líneas de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU o de sus instrumentos de desarrollo, con un valor mínimo para el retranqueo a cualquier linderio de cinco metros.

ARTÍCULO 10.150 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta para agrupaciones en manzana, será de un **ochenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- La ocupación máxima en planta para aisladas, será de un **cincuenta por ciento**, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

3.- En manzanas consolidadas en más del 80%, se podrá llegar a una ocupación del 100% si el resto de las edificaciones así lo tiene.

ARTÍCULO 10.151 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

5.- CORRECCIONES EN LAS FICHAS DEL ANEXO DE NORMATIVA ZONAS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES.

Ámbito S-03.1 (página 14).

En la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 14) correspondiente al ámbito S-03.1, se corrige la altura de la edificación de las manzanas M5, M6, M7 y M8 siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad.

Ámbito S-13 (página 21).

En la tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 21) correspondiente al ámbito S-13, se corrige la altura de la edificación de la parcela R1.2 a 6 alturas según las indicaciones anteriormente señaladas.

Ámbito S-19 (página 23-24).

La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 23-24) correspondiente al ámbito S-19 se corrige siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad, para lo cual es necesario ordenar la información de la misma e incluir una página 23 bis.

Ámbito UE-26 (página 63).

La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 63) correspondiente al ámbito UE-26 se corrige y completa siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad.

Ámbito UE-29.1 (página 65).

La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 65) correspondiente al ámbito UE-29.1 se corrige y completa siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad.

Ámbito UE-36 (página 67).

La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 67) correspondiente al ámbito UE-36 se corrige y completa siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad.

Urb. Roquetas (página 123).

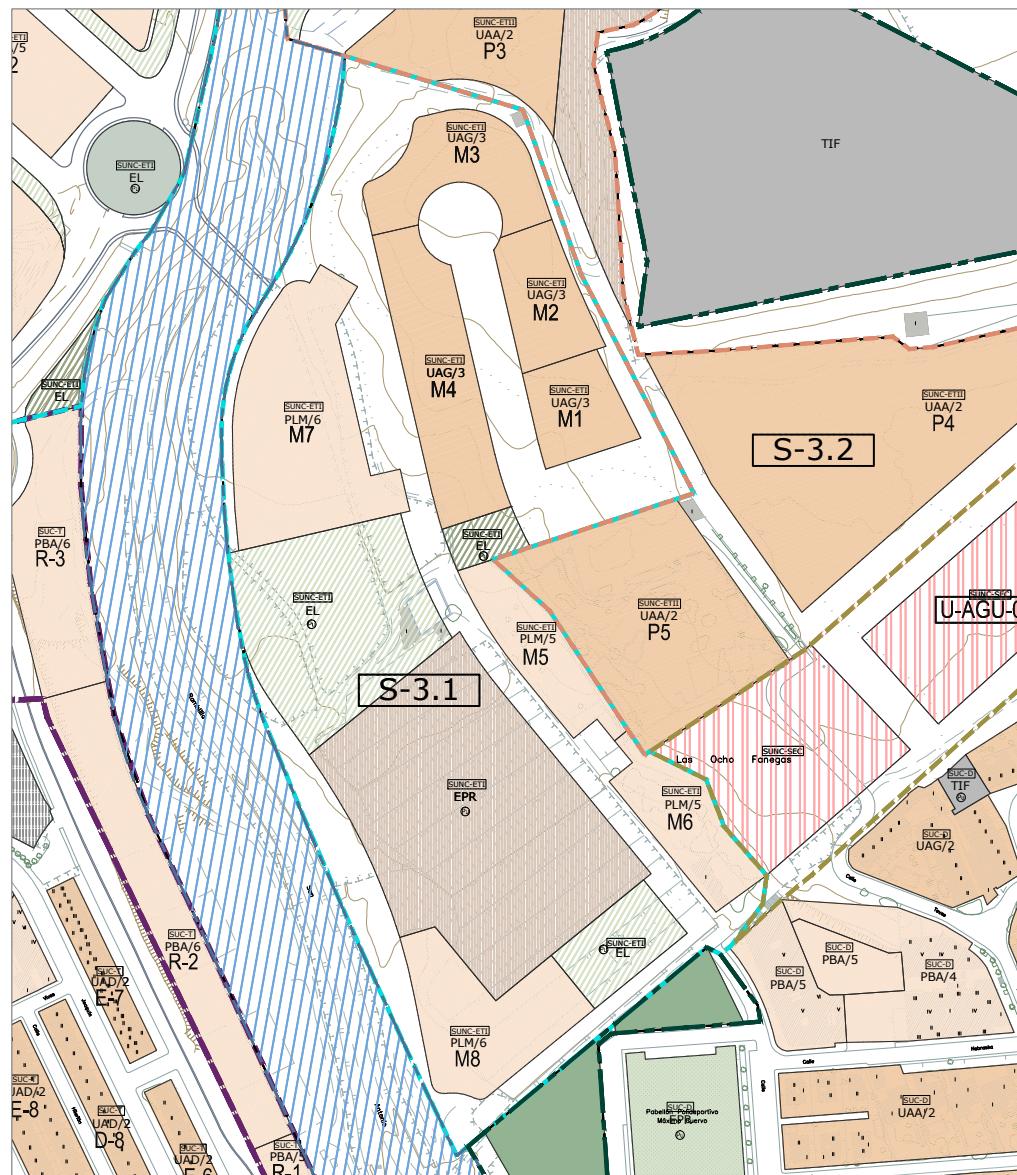
La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (página 123) correspondiente a la Urbanización de Roquetas, se corrige siguiendo las indicaciones reflejadas en los encabezados anteriores.

5.1. FICHA ÁMBITO S-03.1 MODIFICADA.

USO	Sup. (m2)
Residencial	26.632
Equipamiento primario	13.600
Espacio Libre	9.827
Vario/Aparcamiento	22.406
TOTAL	72.465

Manzana	M1	M2	M3	M4
Superficie (m2)	1.888	2.175	2.944	4.313
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,691	0,509	0,491	0,515
Superficie Edificable (m2)	5.080	1.108	1.447	2.222
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	43	9	13	18
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	M5	M6	M7	M8
Superficie (m2)	2.260	2.713	6.529	3.810
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,381	1,983	3,207	3,377
Superficie Edificable (m2)	5.380	5.380	20.936	12.866
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	65	65	201	130
Altura máxima (plantas)	5	5	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

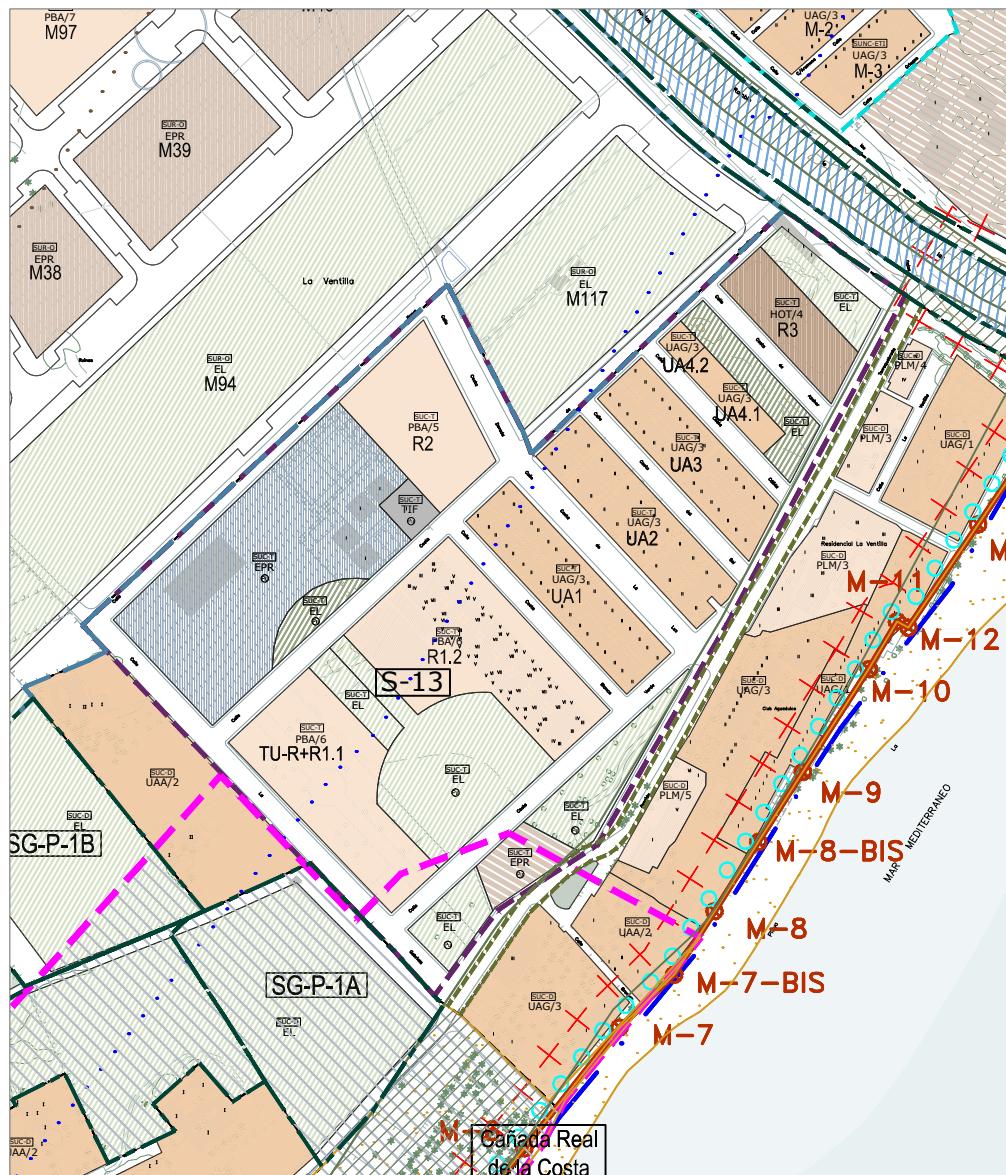
El número de viviendas establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. La parcela M6 tiene una superficie menor que en el Plan Parcial, para respetar el vialario del P.G.O.U.

5.2. FICHA ÁMBITO S-13 MODIFICADA.

Manzana	TU-R+R1.1	R1.2	R2	R3
Superficie (m2)	5.941	7.208	4.066	2.340
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,342	2,755	1,968	3,205
Superficie Edificable (m2)	19.856	19.856	8.000	7.500
Tipología	PBA	PBA	PBA	HOT
Nº máximo de viviendas	203	227	114	0
Altura máxima (plantas)	6	6	5	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	UA1	UA2	UA3	UA4.1
Superficie (m2)	3.968	3.956	3.558	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200	1,200	1,200	1,812
Superficie Edificable (m2)	4.762	4.747	4.270	1.812
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	36	24	31	15
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	UA4.2			
Superficie (m2)	300			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200			
Superficie Edificable (m2)	360			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	3			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

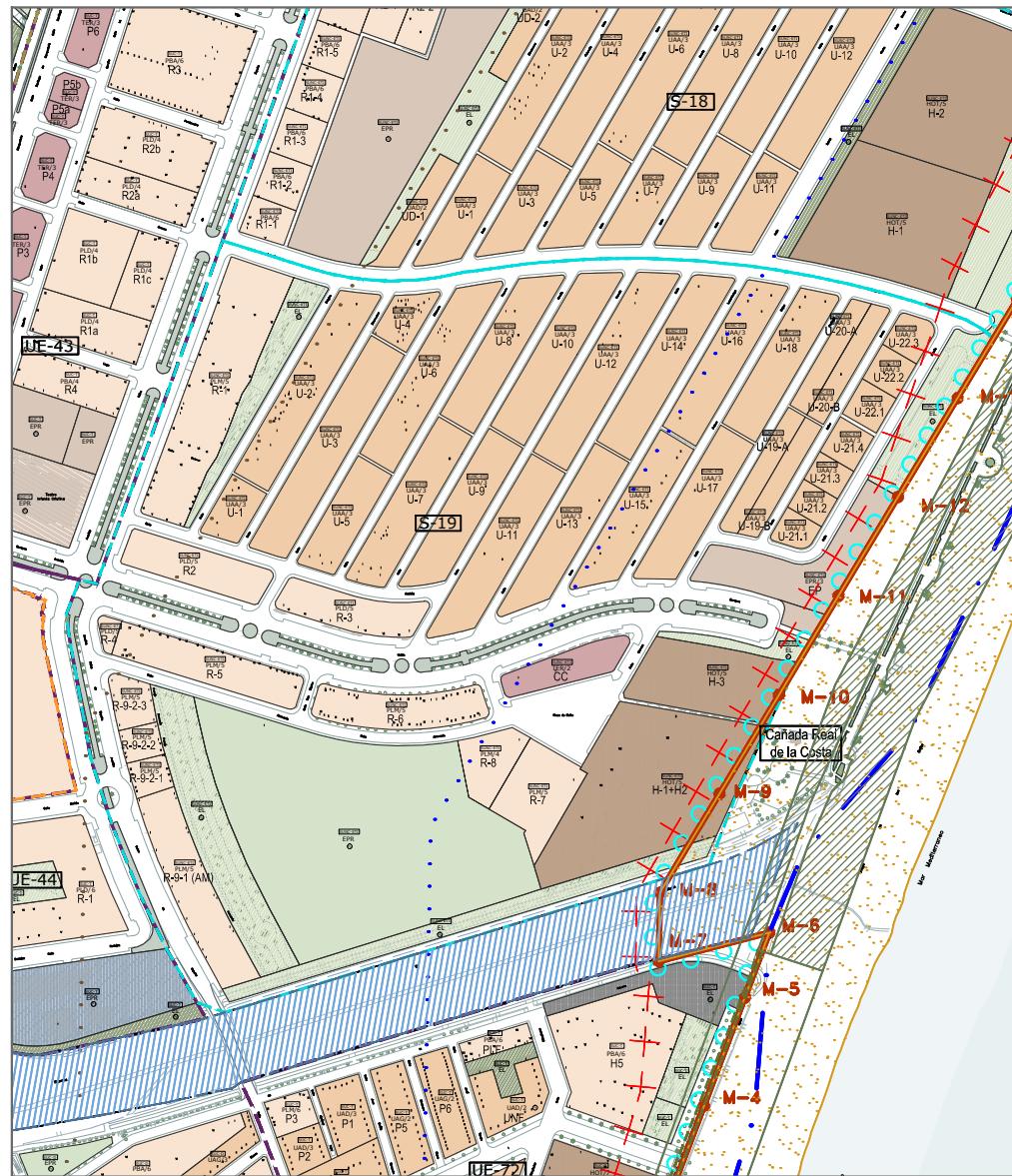
5.3. FICHA ÁMBITO S-19 MODIFICADA.

Manzana	U-1	U-2	U-3	U-4
Superficie (m ²)	1.788	6.418	7.012	1.675
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m ²)	894	3.209	3.506	838
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	6	22	24	5
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-5	U-6	U-7	U-8
Superficie (m ²)	3.430	6.085	5.253	5.012
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m ²)	1.715	3.043	2.627	2.506
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	12	21	18	17
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-9	U-10	U-11	U-12
Superficie (m ²)	4.951	5.532	5.672	6.407
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m ²)	2.476	2.766	2.836	3.204
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	19	19	22
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-13	U-14	U-15	U-16
Superficie (m ²)	5.162	5.929	4.891	5.185
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,500	0,500	0,610	0,500
Superficie Edificable (m ²)	2.581	2.965	2.984	2.593
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	20	23	18
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No



Manzana	U-17	U-18	U-19-A	U-19-B
Superficie (m2)	4.791	4.762	2.004	1.912
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,610	0,610	0,610	0,429
Superficie Edificable (m2)	2.923	2.905	1.222	820
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	22	22	9	4
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	R7
Superficie (m2)	434	4.962	4.466	4.390
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2.500	2.250	2.250	1.000
Superficie Edificable (m2)	1.085	11.165	10.049	4.390
Tipología	PLD	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	15	125	115	45
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	U-20-A	U-20-B	U-21.1	U-21.2
Superficie (m2)	1.837	1.912	946	946
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,610	0,429	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)	1.121	820	255	255
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	9	4	1	1
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R8	R9-1 (AM)	R9-2-1	R9-2-2
Superficie (m2)	2.500	6.450	1.000	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2.120	3.260	3.260	3.260
Superficie Edificable (m2)	5.300	21.027	3.260	3.260
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	60	167	25	25
Altura máxima (plantas)	4	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	U-21.3	U-21.4	U-22.1	U-22.2
Superficie (m2)	946	1.182	1.182	1.182
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,270	0,270	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)	255	319	319	319
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	1	1	1	1
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-22.3	R1	R2	R3
Superficie (m2)	1.182	11.361	3.725	3.747
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,270	3.700	1.300	1.300
Superficie Edificable (m2)	319	42.036	4.843	4.871
Tipología	UAA	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	1	420	55	55
Altura máxima (plantas)	3	5	5	5
Ático	No	Si	Si	Si

Manzana	R9-2-3	H1+H2	H3	CC
Superficie (m ²)	1.226	17.764	8.113	2.741
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	3,259	1,264	1,780	0,800
Superficie Edificable (m ²)	3.996	22.445	14.441	2.192
Tipología	PLM	HOT	HOT	TER
Nº máximo de viviendas	33	0	0	0
Altura máxima (plantas)	5	5	5	2
Ático	Si	Si	Si	No

Manzana	EP			
Superficie (m ²)	6.460			
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,220			
Superficie Edificable (m ²)	1.420			
Tipología	EPR			
Nº máximo de viviendas	0			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación: 50% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m a lindero privado y 4,00m a fachada principal)

MANZANA CC (TER):

Parcela mínima: 500 m².

Ocupación: 70% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

PLM:

Parcela mínima: 400 m².

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

MANZANA R9-1(AM) Y R9-2 (PLM):

Parcela mínima: 400 m².

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes.

MANZANA R1 (PLM):

Parcela mínima: 400 m².

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes. Unificación de cornisas en la avenida principal hasta una profundidad de 20m.

Alturas: Medidas de suelo a suelo, serán de 4,4m en planta baja, y de 2,9m en el resto de plantas.

Edificabilidad: 3,7 m²/m².

MANZANA R2 (PLD):

Parcela mínima: 400 m².

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: Alineación en planta baja. Retranqueo máximo de 6m en plantas superiores.

Edificabilidad: 1,3 m²/m².

HOT:

Parcela mínima: 4000 m².

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: 6m mínimo para fachada principal. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

EP:

Ocupación: 22% en planta baja; 22% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

Edificabilidad: 0,22 m²/m².

5.4. FICHA ÁMBITO UE-26 MODIFICADA

USO	Sup. (m2)
Residencial	9.600
Centro transformación	24
Equipamiento primario	1.527
Espacio Libre	1.697
Vial/Aparcamiento	4.124
TOTAL	16.972

Manzana	1	2	3a	3b
Superficie (m2)	1.924	1.933	747	405
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,564	1,600	1,621	1,621
Superficie Edificable (m2)	3.009	3.092	1.211	656
Tipología	PBA	PBA	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	27	28	11	6
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	4	5	6	7
Superficie (m2)	2.206	2.385	1.527	1.697
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,927	3,595		
Superficie Edificable (m2)	4.252	8.575		
Tipología	PBA	PLM	Eq. Primr.	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	35	80		
Altura máxima (plantas)	4	6		
Ático	Si	Si		

Manzana	9			
Superficie (m2)	24			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)				
Superficie Edificable (m2)				
Tipología	TIF			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Ático				

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

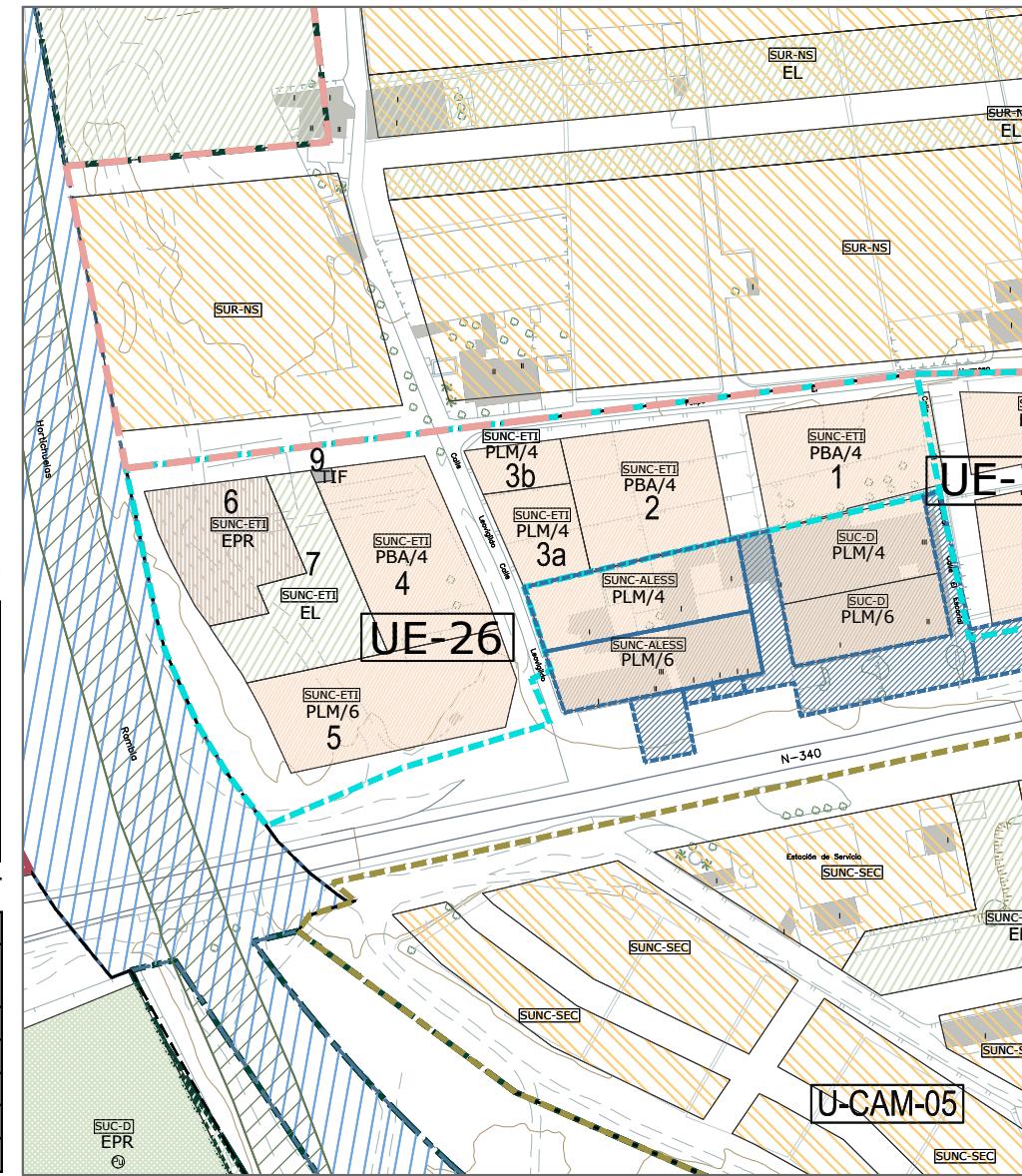
Ámbito UE-26: Es obligatoria en el interior de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, además de 98 plazas en el vial.

Parcelas 1, 2, 4.

Parcela mínima: la parcela mínima objeto de un proyecto será la parcela completa, pudiéndose redactar previamente un Estudio de Detalle para desarrollarla en unidades inferiores.

Ocupación: La ocupación máxima prevista para la planta baja será del 70% de la parcela sobre la que se actúe, siendo para el resto del 50% de la misma superficie.

Ocupación bajo rasante: El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con sótanos para garaje o servicios auxiliares de los edificios y de los locales comerciales de los mismos, hasta un 70% de la superficie de ésta, quedando libre el 30% restante que deberá coincidir en proyección con los espacios abiertos privados dejados en superficie, con el fin de posibilitar la plantación de especies vegetales.



Parcela 5

Parcela mínima: la parcela mínima objeto de un proyecto será la parcela completa, pudiéndose redactar previamente un Estudio de Detalle para desarrollarla en unidades inferiores.

Ocupación: La ocupación máxima prevista para la planta baja será del 100% de la parcela sobre la que se actúe, siendo para el resto del 70% de la misma superficie.

5.5. FICHA ÁMBITO UE-29.1 MODIFICADA

Manzana	RU1	RU2a	RU2b	RU3
Superficie (m ²)	2.571	120	1.212	2.185
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1,381	1,968	1,322	1,362
Superficie Edificable (m ²)	3.550	236	1.603	2.976
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	34	1	16	22
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	RU4	RP5	RP6	RU7
Superficie (m ²)	2.048	1.099	1.903	500
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1,381	5,264	6,248	0,943
Superficie Edificable (m ²)	2.829	5.782	11.891	471
Tipología	UAG	PLM	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	27	70	119	5
Altura máxima (plantas)	3	6	6	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	RU8	EQP	EQ	ZV
Superficie (m ²)	151	457	2.965	2.470
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,960	0,826		
Superficie Edificable (m ²)	145	378		
Tipología	UAG	TER	Eq. Primr.	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	1	0		
Altura máxima (plantas)	3	3		
Ático	Si	Si		

Manzana	CT			
Superficie (m ²)	24			
Tipología	TIF			

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

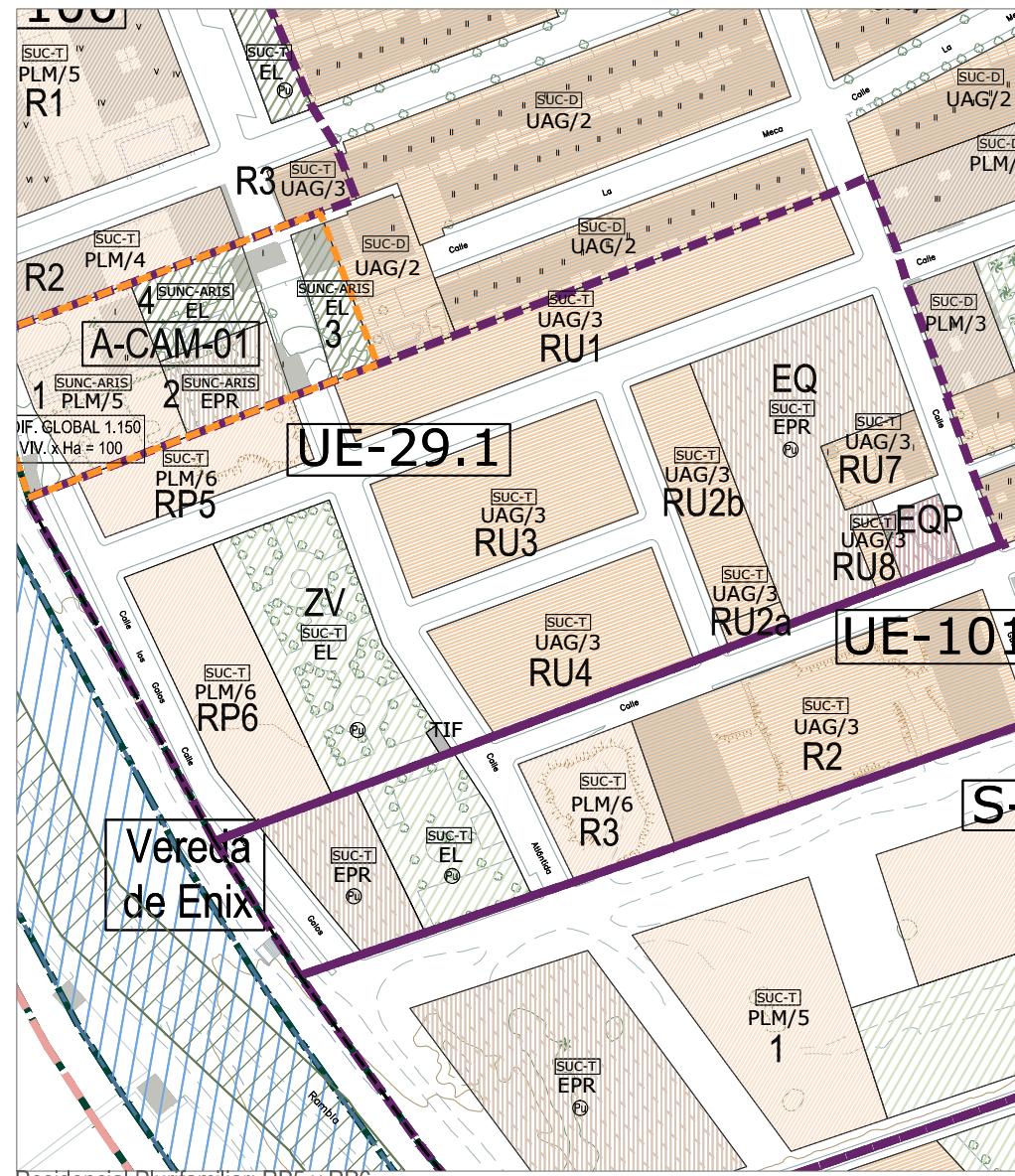
Residencial Unifamiliar: RU1, RU2a, RU2b, RU3, RU4, RU7 y RU 8.

Parcelación: La superficie de parcela mínima será de 75 m², con un frente mínimo de parcela de 5,00 m., y un diámetro inscribible de 5,00 m.

Línea de edificación y retranqueos: La línea de edificación se podrá retranquear con la condición de que no queden paños medianeros vistos o sean tratados como fachadas.

Ocupación: La ocupación máxima de parcela, incluida la planta de sótano, será del 100%.

Fondo máximo: La profundidad máxima edificable, medida desde la línea de fachada será de 15 m, excepto cuando se tramite un proyecto de conjunto que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como la posible división en fases de ejecución.



Residencial Plurifamiliar: RP5 y RP6.

Parcelación: La superficie mínima edificable será de 250 m² con un diámetro inscribible de 10 m. / Línea de edificación: será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle. Las plantas altas podrán estar retranqueadas siempre que no se generen paños medianeros. / Ocupación: 100%.

/ Fondo máximo: La parcela RP5 deberá retranquearse del linderio posterior un mínimo de 3 m. a partir de la planta primera. / Vuelos: Los cuerpos volados cerrados se autorizan a partir de 3 m. de la rasante de la calle y como máximo ocuparán el 50% de la fachada. El vuelo cerrado máximo será 1/20 del ancho de la calle e inferior a 1,20 m. Los cuerpos volados abiertos no tendrán limitación en lo referente al ancho de fachada a ocupar.

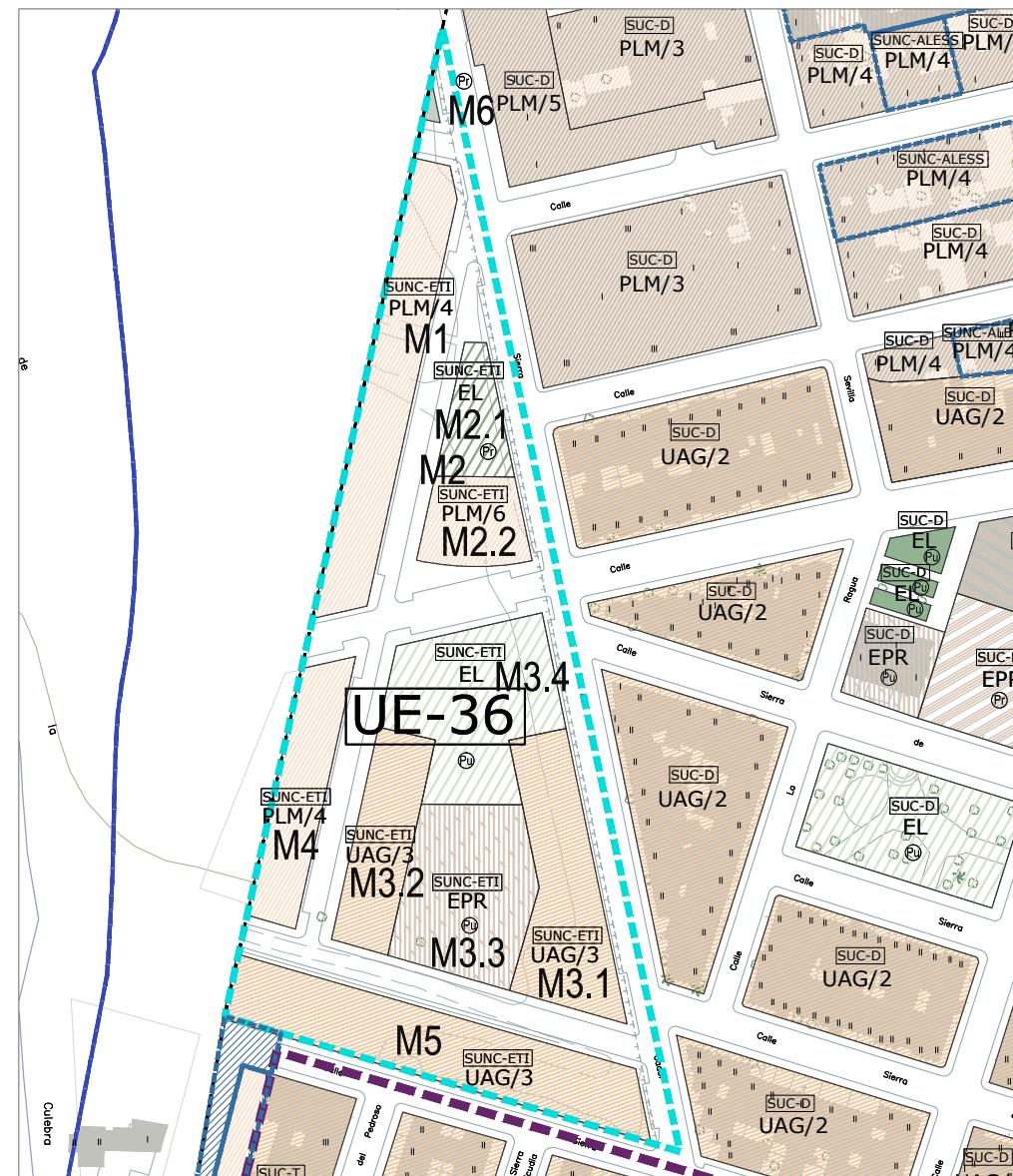
Aparcamientos: Una plaza por cada vivienda.

5.6. FICHA ÁMBITO UE-36 MODIFICADA

Manzana	M1	M2.1	M2.2
Superficie (m2)	1.522	449	570
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,941	--	6,000
Superficie Edificable (m2)	5.996	--	3.423
Tipología	PLM	EL (Priv.)	PLM
Nº máximo de viviendas	60	--	40
Altura máxima (plantas)	4	--	6
Ático	Si	--	Si

Manzana	M3.1	M3.2	M3.3	M3.4
Superficie (m2)	1.303	844	1.406	1.563
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	2,000	--	--
Superficie Edificable (m2)	2.606	1.688	--	--
Tipología	UAG	UAG	EPR	EL
Nº máximo de viviendas	9	6	--	--
Altura máxima (plantas)	3	3	--	--
Ático	No	No	--	--

Manzana	M4	M5	M6
Superficie (m2)	888	1.883	26
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,940	1,407	--
Superficie Edificable (m2)	3.500	2.649	--
Tipología	PLM	UAG	EL (Priv.)
Nº máximo de viviendas	38	18	--
Altura máxima (plantas)	4	3	--
Ático	Si	No	--



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

M.2. La parcela M2 de 1.019,49 m² de superficie se configura en M.2.1 (espacio libre privado) y M.2.2 (espacio destinado a la edificación). La ocupación se establece para la totalidad de la parcela M2 en el 70% de ocupación máxima en planta baja y planta sótano y en el 50% de ocupación máxima en planta tipo. En la zona edificable la alineación será a vial no permitiéndose retranqueos.

5.7. FICHA ÁMBITO Urb. ROQUETAS MODIFICADA.

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plta. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
1	UAG	5.399	50%	0,57	3.078	2
2	UAG	3.960	50%	0,57	2.257	2
3	UAG	1.550	50%	0,57	884	3
4	UAA	23.512	25%	0,26	6.113	2
5	UAA	12.330	25%	0,26	3.206	2
6	UAA	10.838	25%	0,26	2.818	2
7	UAA	8.370	25%	0,26	2.176	2
8	UAA	7.501	25%	0,26	1.950	2
9	UAA	1.844	25%	0,26	479	2
10	UAA	11.019	25%	0,26	2.865	2
11	UAA	10.660	25%	0,26	2.771	2
12	UAA	10.935	25%	0,26	2.843	2
13	UAA	19.268	25%	0,26	5.010	2
14	UAA	18.768	25%	0,26	4.880	2
15	UAA	12.427	25%	0,26	3.231	2
16	UAA	12.611	25%	0,26	3.279	2
17	UAA	12.346	25%	0,26	3.210	2
18	UAA	20.706	25%	0,26	5.383	2
19	UAA	6.189	25%	0,26	1.609	2
20	UAA	12.384	25%	0,26	3.220	2
21	UAA	799	25%	0,26	208	2
22	UAA	2.680	25%	0,26	697	2
23	UAA	9.109	25%	0,26	2.368	2
24	UAA	6.483	25%	0,26	1.685	2
25	UAA	9.067	25%	0,26	2.357	2
26	UAA	6.467	25%	0,26	1.681	2
27	UAA	5.198	25%	0,26	1.352	2
28	UAA	4.034	25%	0,26	1.049	2
29	UAA	4.022	25%	0,26	1.046	2
30	UAA	8.052	25%	0,26	2.093	2
31	UAA	7.464	25%	0,26	1.941	2
32	UAA	26.100	25%	0,26	6.786	2
33	UAA	4.258	25%	0,26	1.107	2
34	UAA	9.481	25%	0,26	2.465	2
35	UAA	4.789	25%	0,26	1.245	2
36	UAA	4.238	25%	0,26	1.102	2
37	UAA	22.347	25%	0,26	5.810	2
38	UAA	4.722	25%	0,26	1.228	2
39	UAA	4.274	25%	0,26	1.111	2
40	UAA	9.176	25%	0,26	2.386	2
41	UAA	26.176	25%	0,26	6.806	2
42	UAA	4.323	25%	0,26	1.124	2
43	UAA	4.745	25%	0,26	1.234	2
44	UAA	4.215	25%	0,26	1.096	2
45	UAA	9.107	25%	0,26	2.368	2
46	UAA	4.783	25%	0,26	1.244	2
47	UAA	11.871	25%	0,26	3.086	2
47(2)	HOT	781	0%	0,00	0	0
48	UAA	20.073	25%	0,26	5.219	2

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plta. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
49	PLD	1.594	50%	1,03	1.642	4
50	PLD	1.644	50%	1,03	1.694	4
51	PLD	1.733	50%	1,03	1.785	4
52	PLD	3.476	50%	1,03	3.580	5
H6	PLD	13.989	50%	1,03	14.408	8
54	PBA	21.562	50%	0,58	12.506	4
55	PBA	6.935	50%	0,58	4.023	3
56	PBA	10.103	50%	1,53	15.458	11
57	PBA	11.366	50%	1,53	17.391	11
58	PBA	10.225	50%	1,53	15.644	11
59	PBA	5.543	50%	1,53	8.480	11
60	PLD	1.266	50%	1,53	1.937	5
61	PLD	2.809	50%	1,53	4.297	5
62	PLD	1.085	50%	1,53	1.660	5
63	PLD	1.109	50%	1,53	1.697	11
64	PLD	3.990	50%	1,53	6.105	5
65	PLD	1.725	50%	1,53	2.639	5
B(1)	HOT	4.490	30%	0,57	2.560	3
B(2)	HOT	10.072	30%	0,57	5.741	3
B(3)	HOT	3.833	30%	0,57	2.185	3
A	HOT	8.639	30%	1,03	8.898	5
H4	HOT	8.046	30%	2,16	17.379	11
H3	HOT	15.650	30%	1,03	16.120	8
H2	HOT	16.911	30%	0,69	11.669	5
H1	HOT	22.220	30%	0,69	15.332	6
T1	TER	4.179	50%	1,03	4.305	4
T2	TER	5.055	50%	1,03	5.206	3
T3	TER	198	60%	0,41	81	1
T4	TER	1.046	60%	0,41	429	3
T5	TER	1.911	60%	0,41	783	1
T6	TER	132	60%	0,41	54	1
T7	TER	166	60%	0,41	68	1
T8	TER	148	60%	0,41	61	1

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN

- El número de viviendas máximas permitidas no podrá superar al existente en cada manzana o parcela.

- El suelo libre de jardín se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.

- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar adosada, UAG, será de 75 m2.

- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar aislada, UAA, será de 500 m2.

6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

A continuación se adjuntan las hojas del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000, denominado "Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas" que son objeto de innovación:

POP 01_03
POP 01_07
POP 01_09
POP 01_10
POP 01_11
POP 01_14
POP 01_16
POP 01_20
POP 01_23
POP 01_34
POP 01_35
POP 01_38
POP 01_39

Asimismo se adjuntan la hoja nº 6 del plano POE 03 Delimitación de los distintos ámbitos de la calificación del suelo y las hojas nº 4, 6, 8 y 12 del plano a escala 1:5.000
POE 02 Estructura del Territorio a las que se trasladan las modificaciones:

Roquetas de Mar, a 1 de julio de 2015

T.A.E. PLANIFICACIÓN Y GIS

Fdo: María Teresa García González