

# **INNOVACIÓN AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR DE MAR**

**SOBRE LA MANZANA “PT” INCLUIDA  
EN LA UNIDAD UE-96 DE  
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)**

PROMOVIDO POR: MARINAS DE PLAYA SERENA, S.L. UNIPERSONAL

REDACTADO POR: D. JOSÉJESÉ MARTÍN PALMERO Y D. MANUEL MARTOS HERRERO.

I N D I C E

## 1. MEMORIA

### 1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### 1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

#### 1.1.2. ANTECEDENTES.

#### 1.1.3. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA "PT" OBJETO DE LA INNOVACIÓN

##### 1.1.3.1. PLANIMÉTRICA DE LA MANZANA "PT".

##### 1.1.3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

##### 1.1.3.3. FINCAS CATASTRALES.

#### 1.1.4. FICAS REGISTRALES

#### 1.1.5. EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL INTERIOR DE LA MANZANA "PT"

#### 1.1.6. PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES y OCUPANTES LEGALES.

#### 1.1.7. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN CUANTO AL NÚMERO DE VIVIENDAS

#### 1.1.8. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

#### 1.1.9. OBJETO DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL P.G.O.U.

### 1.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

### 1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 1.3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

#### 1.3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

#### 1.3.3. AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS ASIGNADAS A LA PARCELA

##### 1.3.3.1. NÚMERO DE VIVIENDAS QUE QUEDAN POR MATERIALIZAR EN LA MANZANA "PT" EN LA ACTUALIDAD.

##### 1.3.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

##### 1.3.3.3. INCREMENTO POBLACIONAL

##### 1.3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

#### 1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

##### 1.3.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN COMO MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

##### 1.3.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA DEL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN

##### 1.3.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO CONFORME AL INTERÉS GENERAL.

##### 1.3.4.4. JUSTIFICACIÓN DEL MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (art. 3 y 4 de la L.I.S.T.A.)

##### 1.3.4.5. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES YA OBTENIDAS CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE

##### 1.3.4.6. CUMPLIMIENTO CON LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

#### 1.3.5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

### 1.4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

#### 1.4.1. DEBERES DEL PROMOTOR EN LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

### 1.5. MEMORIA ECONÓMICA

#### 1.5.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 1.5.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 1.5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1.6. INFORMES VINCULANTES NECESARIOS

#### 1.6.1. AFECCIÓN LEY DE COSTAS

#### 1.6.2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

#### 1.6.3. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 2.1. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A LA MANZANA "PT" TRAS LA INNOVACIÓN

### 2.3. PROGRAMACIÓN

### 2.4. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

#### 2.4.1. CUADRO CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES:

#### 2.4.2. CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES CON LA INNOVACIÓN

### 2.5. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

### 2.6. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

### 2.7. CUMPLIMIENTO LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. FICHA JUSTIFICATIVA.

### 2.8. MARCO NORMATIVO

### 2.9. FICHA DE LA UE-96

#### 2.9.1. FICHA ACTUAL

#### 2.9.2. FICHA MODIFICADA (CON AUMENTO DEL N.º DE VIVIENDAS)

## 3. CONCLUSIÓN

#### **4.CARTOGRAFÍA**

A-1 PLANO DE SITUACIÓN

A-2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO. CATASTRAL GEORREFERENCIADO.

A-3 FICHA ACTUAL CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.

A-4 FICHA ACTUAL CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.

A-5 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.

A-6 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.

#### **ANEJO 1. DATOS COLINDANTES PARA NOTIFICACIONES**

##### **DOCUMENTACIÓN ANEXA**

ANEXO 1. ESCRITURAS, NOTAS SIMPLES Y CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ANEXO 2. DOCUMENTO DE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA PARA LA INOVACION DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR SOBRE LA MANZANA "PT" INCLUIDA EN LA UNIDAD UE-96.

ANEXO 3. DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD

ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO

## 1. MEMORIA

### 1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### 1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

Como promotor de la presente innovación y como propietario de la parcela objeto de estudio, actúa la sociedad Marinas de Playa Serena S.L.U., domiciliada en Almería, Plaza Marqués de Heredia, nº6, planta 6º, CP 0400, con C.I.F.: B04880258, representada por D. Jörg Oliver Herrmann, con NIE [REDACTED].

Como autores el documento, los arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, ambos colegiados en el COAAL, actuando en representación de la sociedad Martin & Martos Arquitectos S.L.P., colegiada en el COAAL con el número S0029, reciben el encargo por parte del representante de la sociedad Marinas de Playa Serena S.L.U. la redacción del presente documento.

#### 1.1.2. ANTECEDENTES.

El ámbito UE-96, incluido en la Zona de Ordenanza II, proviene del Plan Parcial del Sector 37A de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 11 de abril de 1991 (BOP nº 139, de 19 de junio de 1991). El Plan Parcial que desarrolló dicho Sector 37-A delimitó una zona residencial especial – "PT" (pueblo típico), reseñada en el plano de zonificación bajo el epígrafe "PT", con una superficie de 70.144 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

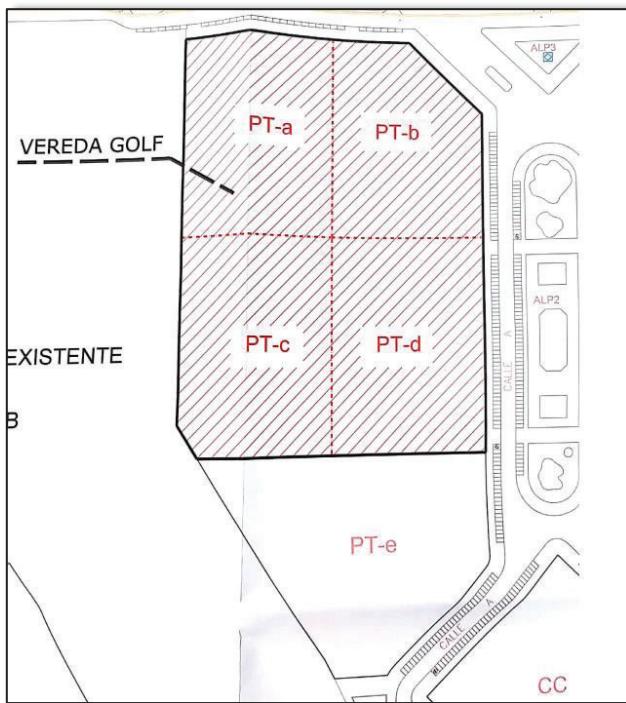
Por ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, de fecha de 3 de marzo de 2009, se aprobó definitivamente la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 1 de julio de 2009.

Posteriormente, se dictó la ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería), se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística. Ello se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 28 de septiembre de 2010. En este documento se clasifica el suelo de la manzana "PT" en el ámbito de la UE-96 como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con la calificación de Residencial Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD/5), estableciendo 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.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), los suelos objeto de la innovación tienen la consideración de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el artículo 13 de la LISTA.

El proyecto de compensación y Parcelación del Plan Parcial del sector 37-A, fue aprobado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar el 15 de diciembre de 1995.

La manzana denominada "PT" de la UE-96, se divide en 5 parcelas: PT-a, PT-b, PT-c, PT-d y PT-e, de acuerdo con el esquema siguiente:



Sobre la Manzana PT-e, se concede el 27/10/2005, licencia de obras a la sociedad Realia Business S.A, para la construcción de un residencial formado por garajes y trasteros en sótano, y **184 viviendas plurifamiliares**, con una superficie construida según proyecto de 16.654,00 m<sup>2</sup>c, constituyendo hoy en día el “Residencial Agua Serena”.

A su vez, sobre las parcelas: PT-a, PT-b, PT-c y PT-d, se plantean tres fases de construcción:

- Fase I, en la que se construyen **230 viviendas Plurifamiliares y una aislada (231 viv.)**, con una superficie construida según proyecto de 17.369,89 m<sup>2</sup>c, en base a la licencia concedida el 13/06/2005 (Exp. 1510/04), promovidas por la mercantil Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo S.L.
- Fase II, en la que se construyen **243 viviendas plurifamiliares**, con una superficie construida según proyecto de 17.899,98 m<sup>2</sup>c, en base a licencia concedida el 23/04/2007 (Exp. 967/2006), promovidas por la mercantil Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo S.L.
- Fase III, correspondiente a la parte de la manzana “PT” que hoy en día se encuentra sin edificar. Se da la circunstancia que sobre esta parcela fue concedida con fecha de 08/05/2007 por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, licencia de obras a la mercantil Promociones e Inmuebles Blauverd Mediterráneo S.L., para construir 239 viviendas plurifamiliares, con una superficie construida según proyecto de 17.683,26 m<sup>2</sup>c. Posteriormente a la concesión y debido a la crisis económica, el 28/09/2009, por parte de la promotora se renuncia a la licencia de obras, aceptando de plano por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar dicha renuncia de la licencia urbanística efectuada por la promotora mencionada anteriormente.

Por tanto, hoy en día existen ya construidas en la manzana “PT” un total de **658 viviendas**.

### 1.1.3. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA "PT" OBJETO DE LA INNOVACION

La manzana "PT" objeto de la innovación se encuentra dentro del ámbito de la UE-96 como suelo urbano consolidado transformado (SUC-T), que proviene del Plan Parcial Playa Serena Sur, sector 37-A de las anteriores NNSS.



PLANO DE SITUACIÓN DE LA MANZANA "PT" DENTRO DE LA UE-96

Los lindes de manzana "PT" objeto del presente documento, son:

- Al Sureste, fachada a la Avda. Ciudad de Cádiz.
- Al Noreste por el Paseo del Golf.
- Al Noroeste por el campo de Golf de Playa Serena.
- Al Suroeste, fachada a la Avda. Ciudad de Cádiz.

### **1.1.3.1. PLANIMÉTRICA DE LA MANZANA "PT".**

Se adjunta plano de Situación en el "Anejo. Planos".

### **1.1.3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Partiendo como referencia de la parcelación original, cuyo plano se adjunta en el punto anterior 1.1.2, las propiedades son:

- Parcela "PT-e" correspondiente al "Residencial Agua Serena", coincidente con la catastral 2540859WF3624S0002RD. La propiedad corresponde a la Comunidad Residencial "Agua Serena", con cif nº H04750917, y dirección fiscal en Avda. Carlos III, nº 346 Edificio Galeón Entrepralanta C 04720 Aguadulce (Almería), administrada por Mª Lourdes Serrano Serrano, actuando en representación de la misma.
- Parcelas " PT-a, PT-b PT-c y PT-d", correspondiente a las catastrales: 2540867WF3624S0001WS , 2540857WF3624S0002OD y 2540858WF3624S0001JS, se encuentran integrando todas ellas el residencial "Vereda Golf". La propiedades incluidas son:
  - Propiedades incluidas en las catastrales 2540867WF3624S0001WS y 2540857WF3624S0002OD, representadas por la Comunidad General, con cif nº H04642492, y dirección fiscal en Paseo del Golf, 5, 04740 Roquetas de Mar (Almería), administrada por AG Fincas Almería S.L., con cif nº B05334974, y dirección fiscal en Avda. Roquetas, 48 oficina 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), actuando en representación de la misma Dña. Ramona Cara Aguilera.
  - Propiedad correspondiente a la catastral 2540858WF3624S0001JS la sociedad Marinas de Playa Serenas SLU, con CIF nº: B04880258, y dirección fiscal Plaza Marques de Heredia, nº 6, planta 6 con CP 04001 de Almería, mercantil administrada por D. Jörg Oliver Herrmann, con NIE [REDACTED]

### **1.1.3.3. FINCAS CATASTRALES.**

En el interior de la manzana "PT", nos encontramos 4 fincas catastrales:

- Catastral 2540859WF3624S0002RD, correspondiente a la parcela que ocupa el residencial "Agua Serena", con 184 viviendas y una superficie catastral de 16.612 m<sup>2</sup>.
- Catastral 2540867WF3624S0001WS, correspondiente a la parcela que ocupa la primera fase del residencial "Playa Serena Golf", con 231 viviendas, y una superficie catastral de 18.802 m<sup>2</sup>.
- Catastral 2540857WF3624S0002OD, correspondiente a la parcela que ocupa la segunda fase del residencial "Playa Serena Golf", con 243 viviendas, y una superficie catastral de 19.315 m<sup>2</sup>.
- Catastral 2540858WF3624S0001JS, correspondiente a la parcela que ocupara la futura tercera fase del residencial "Playa Serena Golf", con una superficie catastral de 15.359 m<sup>2</sup>.

1.1.3.3.1. PARCELA CATASTRAL 2540859WF3624S0002RD

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

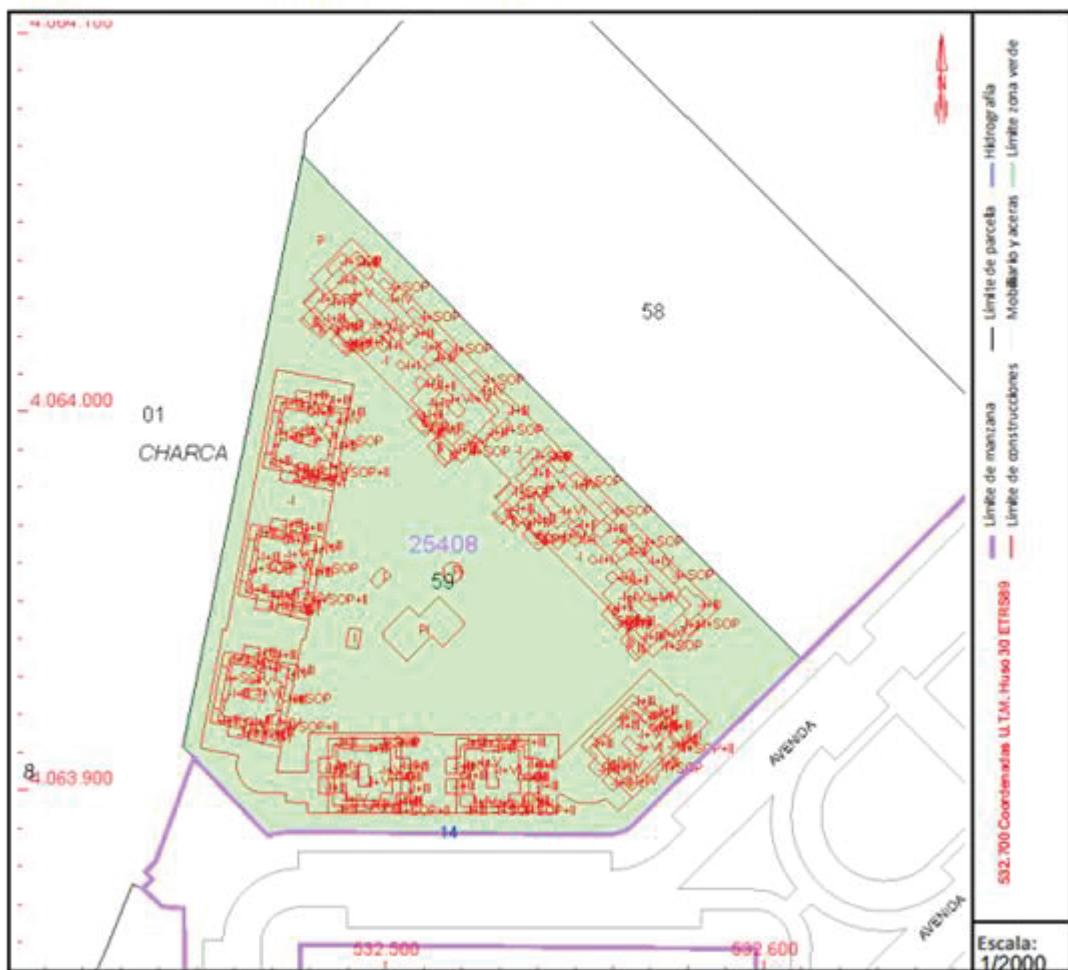
Referencia catastral: 2540859WF3624S0002RD

### PARCELA

Superficie gráfica: 16.612 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 0,1700 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Lunes , 3 de Junio de 2024

### **1.1.3.3.2. PARCELA CATASTRAL 2540867WF3624S0001WS.**

## **CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**Referencia catastral:** 2540867WF3624S0001WS

PARCELA

**Superficie gráfica:** 18.802 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 0,035000 %

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Lunes , 25 de Marzo de 2024

1.1.3.3.3. PARCELA CATASTRAL 2540857WF3624S0002OD.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

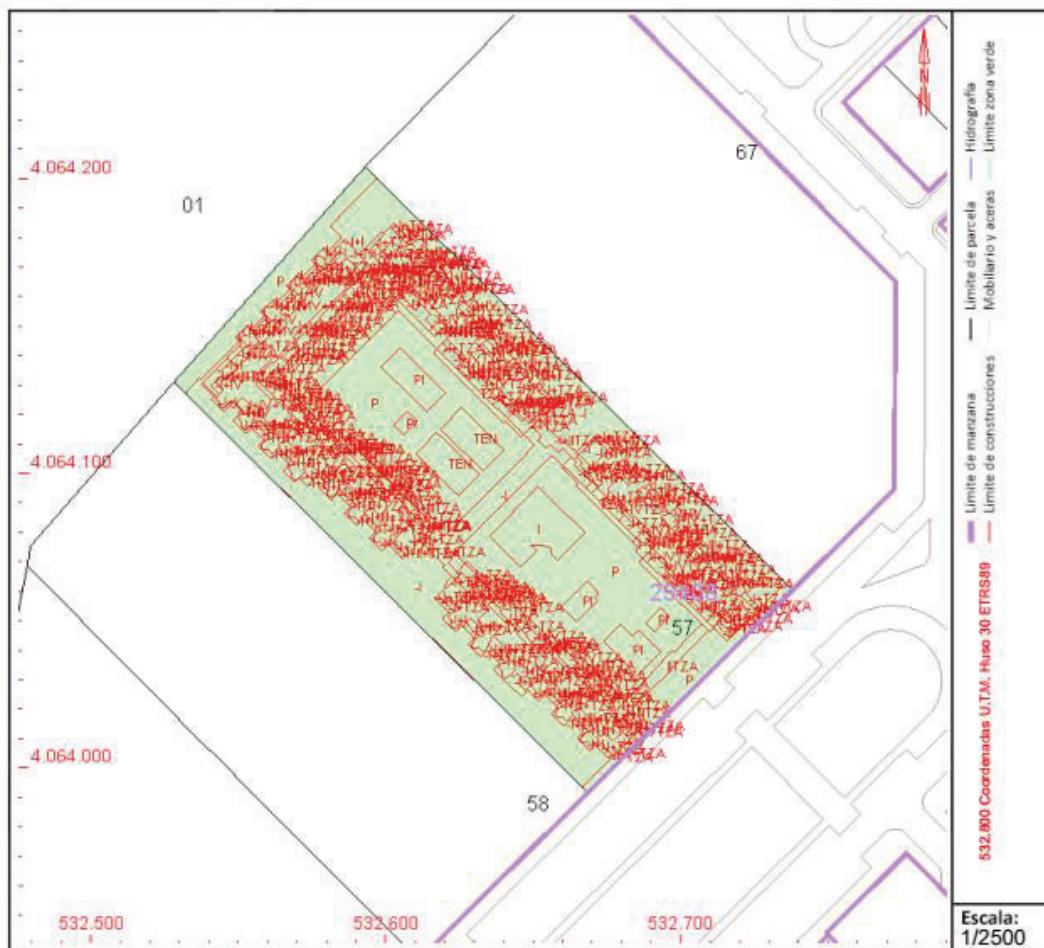
Referencia catastral: 2540857WF3624S0002OD

**PARCELA**

Superficie gráfica: 19.315 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 0,028400 %

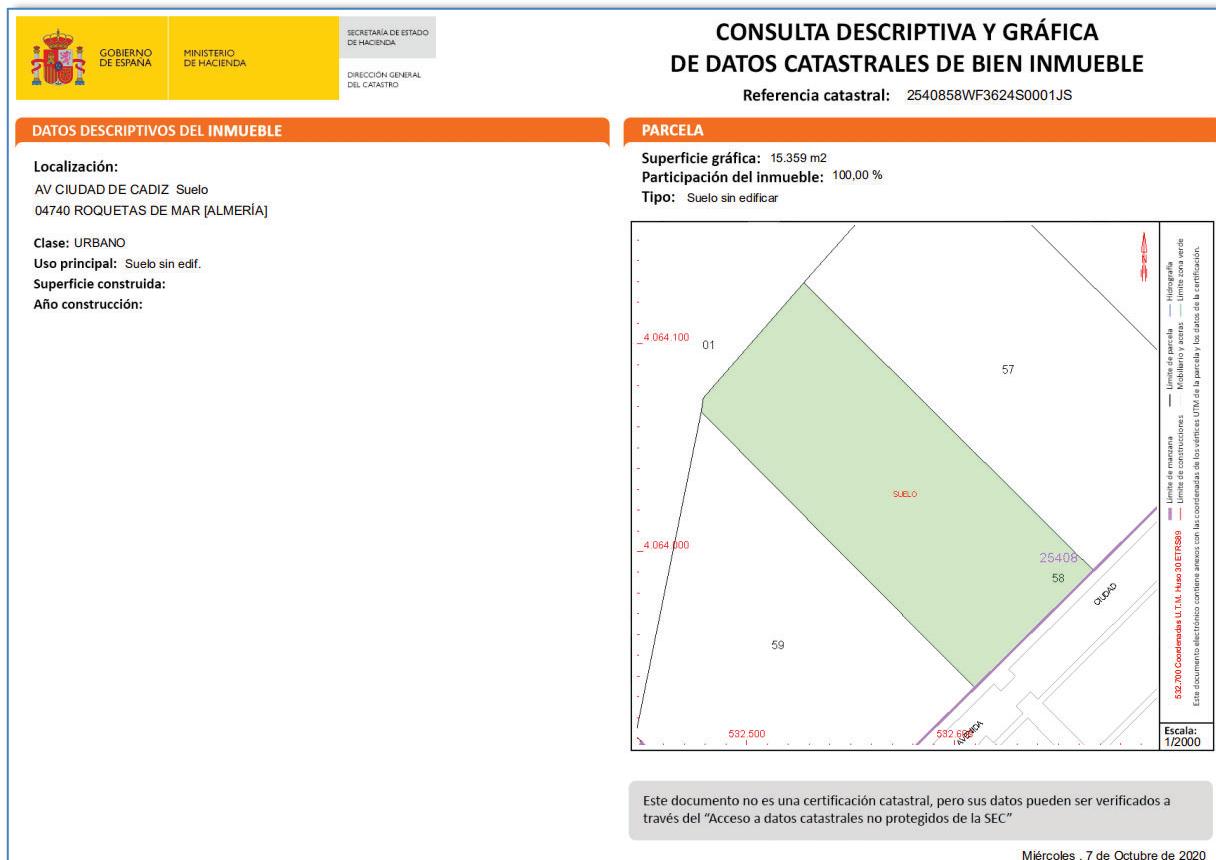
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Lunes , 25 de Marzo de 2024

### 1.1.3.3.4. PARCELA CATASTRAL 2540858WF3624S0001JS.



### 1.1.4. FICAS REGISTRALES

Como se ha comentado anteriormente, en el interior de la manzana "PT" originariamente se delimitaron 5 parcelas: PT-a, PT-b, PT-c, PT-d y PT-e. Sobre la PT-e se construyó el residencial "Agua Serena" correspondiendo con la registral el número de finca matriz 30909 del registro número 1 de Roquetas de Mar. Las parcelas PT-a, PT-b, PT-c y PT-d se agruparon formando la finca 95.331 inscrita en el tomo 3306, libro 1519, folio 138 del registro número 1 de Roquetas de Mar, con una superficie registral de 53.490 m<sup>2</sup>, posteriormente sobre la dicha parcela resultante se promovió el "Residencial Vereda Golf", para lo cual en su momento se plantearon unos módulos bajo y sobre rasante, (módulo "A" a módulo "Q") registrándose cada uno de ellos en el Registro de la Propiedad número 1 de Roquetas de Mar.

### 1.1.5. EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL INTERIOR DE LA MANZANA "PT"

En la Manzana "PT", existen hoy en día las siguientes edificaciones:

- Residencial "Agua Serena", con 184 viviendas plurifamiliares y garajes en sótano
- Fase I del residencial "Vereda Golf", con 230 viviendas plurifamiliares, 1 vivienda unifamiliar para el conserje y garajes en planta sótano.
- Fase II del residencial "Vereda Golf", con 243 viviendas plurifamiliares y garajes en sótano
- En el perímetro de la manzana con acceso desde el vial público, existen seis centros de transformación:

- Dos CTs, ubicado entre el residencial "Agua Serena" y "Vereda Golf", con fachada a la Avda. de Cádiz.
- Un CTs, ubicado en la fachada sureste de la manzana, con fachada a la Avda. de Cádiz, en el residencial "Vereda Golf".
- Dos Cts, ubicados en la esquina Norte de la manzana, con fachada al paseo del Golf.
- 1 CTs, ubicado en la fachada suroeste de la manzana, con fachada a la Avda. de Cádiz, en el residencial "Agua Serena".

#### **1.1.6. PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES y OCUPANTES LEGALES.**

En representación de todos los propietarios y ocupantes legales de los inmuebles vinculados al residencial "Vereda Golf", actúa la comunidad de propietarios denominada Vereda Golf Comunidad General, con cif nº H04642492, y dirección fiscal en Paseo del Golf, 5, 04740 Roquetas de Mar (Almería), administrada por AG Fincas Almería S.L., con cif nº B05334974, y dirección fiscal en Avda. Roquetas, 48 oficina 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), actuando en representación de la misma Dña. Ramona Cara Aguilera.

En representación de todos los propietarios y ocupantes legales de los inmuebles incluidos en el residencial "Agua Serena", actúa la comunidad de propietarios denominada "Comunidad Agua Serena" con cif: H04750917, dirección fiscal en Avda. Carlos III, n ° 346 Edificio Galeón Entreplanta C 04720 Aguadulce (Almería), administrada por Dña. Mª Lourdes Serrano Serrano.

#### **1.1.7. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN CUANTO AL NUMERO DE VIVIENDAS**

En las parcelas catastrales que conforman la manzana "PT" de ámbito UE-96 ya se han edificado hoy en día 658 viviendas de las 701 que asigna el Plan General vigente a la misma, por lo que al suelo que queda sin edificar, correspondiente con la catastral 2540858WF3624S0001JS, a la que se aplica la calificación de Residencial Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD/5), le corresponde únicamente 43 viviendas según el actual P.G.O.U.

#### **1.1.8. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**

A continuación, se pasa a analizar tres posibles alternativas para la colmatación del resto de la manzana "PT" que en la actualidad se encuentra sin edificar:

- **Alternativa 1.** Planteando la colmatación del resto de parcela con un uso hotelero compatible con el uso residencial, de tal forma que se agotase la edificabilidad de aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup> disponibles aun en la manzana "PT", quedando el establecimiento hotelero en el interior de una manzana donde ya existen 568 viviendas plurifamiliares construidas, compartiendo todos los espacios libres comunitarios existentes y los nuevos generados con la implantación del hotel. Las consecuencias que la construcción del hotel en el interior de la manzana "PT", serían:
  - La construcción de un hotel generaría un aumento en el ruido, las luces nocturnas, y la actividad constante durante las 24 horas del día especialmente en verano donde en los hoteles se realizan muchas actividades lúdicas al aire libre, lo que afectaría negativamente la tranquilidad y calidad de vida de los residentes de las 658 viviendas existentes. Además, la presencia de turistas puede alterar la naturaleza residencial de la zona.

Todo lo anteriormente expuesto repercute negativamente en el mejor bienestar de los residentes de la manzana y de su entorno, que es uno de los objetivos a conseguir con una actuación urbanística.

- La edificación de un hotel en una zona predominantemente residencial podría generar un contraste negativo en términos de uso del suelo y estética urbana.
- Un hotel podría incrementar significativamente la demanda de servicios públicos como agua, electricidad, saneamiento, y servicios de emergencia, mucho más que una ampliación residencial. La infraestructura y los recursos disponibles podrían no ser suficientes para satisfacer esas necesidades, lo que afectaría tanto a los residentes actuales como a los nuevos usuarios.
- La construcción de un hotel atraería un flujo constante de turistas, vehículos y transporte público. Esto podría generar una sobrecarga en las infraestructuras de transporte de la zona. El impacto del tráfico en las calles circundantes sería más negativo que si se optara por la ampliación de viviendas, que generalmente atrae menos movimiento.
- Los turistas que se alojen en un hotel generan un impacto ambiental adicional, como el consumo elevado de recursos y la producción de residuos. Esto también puede afectar al espacio verde y áreas comunes existentes, ya que estos han sido diseñados según las demandas de un uso residencial.
- La presencia constante de visitantes, algunos sin un vínculo directo con la comunidad local, podría generar preocupaciones relacionadas con la seguridad, sobre todo si el hotel atrae una gran cantidad de personas ajenas al vecindario.
- Mientras que una ampliación de viviendas contribuye directamente a la creación de una comunidad estable y permanente, un hotel traerá huéspedes temporales que no generarán un beneficio duradero para la zona en términos de población residente y cohesión social.

**Alternativa 2.** Consistente en el mantenimiento de las condiciones actuales establecidas por el P.G.O.U. manteniendo por tanto en 711 el número de viviendas asignadas a la manzana "PT", por lo que hoy en día únicamente quedan por materializar 43 viviendas con ordenanza PLD, no legándose a materializar de esta forma la totalidad de la edificabilidad disponible. A pesar de que se trata de un suelo urbano ordenado, hace ya más de dos décadas que no se ha conseguido colmatar la manzana, quedando una parte de la misma sin construir como consecuencia de que únicamente y según el P.G.O.U., se permitirían construir solo 43 viviendas en el resto de la manzana libre, donde se podrían construir más viviendas materializando de esta forma el techo disponible.

Esta alternativa, tendría las siguientes consecuencias:

- Desde el punto de vista económico, que no sea viable su promoción, ya que, con 43 viviendas, no se podría materializar toda la edificabilidad disponible en la manzana "PT", permaneciendo por tiempo indefinido el suelo disponible como un espacio en desuso y abandonado, afectando negativamente al bienestar de los vecinos residentes en la manzana y en el entorno.

- En caso intentar materializar el máximo de edificabilidad con únicamente 43 viviendas, plantearía la construcción de viviendas muy grandes, este cambio con las características de las viviendas ya construidas podría afectar la cohesión visual y la armonía urbanística del área, resultando en una estructura urbana incoherente.

Desde el punto de vista de la viabilidad inmobiliaria, las viviendas de gran tamaño son menos fáciles de vender o alquilar en comparación con las viviendas más pequeñas. Existen menos compradores potenciales interesados en casas grandes en áreas con alta densidad, ya que estos compradores suelen preferir áreas más exclusivas o periféricas. Esto podría dificultar la venta o alquiler de las viviendas a largo plazo, reduciendo la rentabilidad del proyecto.

- La construcción de solamente 43 viviendas en el suelo que aún está disponible nos llevaría a un uso ineficiente del suelo, especialmente cuando existen opciones que permiten una mayor densidad de población sin sacrificar calidad de vida. El aumento del número de viviendas plurifamiliares permitiría aprovechar mejor el terreno, creando más unidades habitacionales en un espacio más reducido, lo que optimiza los recursos urbanos y mejora la rentabilidad del desarrollo.
  - Desde un punto de vista urbanístico, la construcción de un número tan reducido de vivienda en una parcela grande donde tiene cabida un mayor número genera una falta de continuidad en la trama urbana, siendo muy difícil conseguir la integración en el entorno, llegando a producirse un aislamiento de las mismas dentro de la manzana.
  - En cuanto a los servicios comunes, con este número de viviendas, se generaría una desproporción en cuanto al pago de las cuotas con respecto a las demás viviendas ya construidas en la Manzana "PT", cuatriuplicándose la cuota de comunidad a cada una de estas viviendas.
- **Alternativa 3.** Basada en el aumento del número de viviendas en 117 unidades de tal forma que se asignarían a la manzana "PT" un total de 818 viviendas, manteniendo eso si los demás parámetros urbanísticos correspondiente a la ordenanza PLD asignados por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

Con esta propuesta al aumentar el número de viviendas asignadas por el P.G.O.U. en 117, se amplía la población asignada a la manzana "PT" en 281 hab., representando este dato en un incremento del 16,70 % respecto a la población asignada a la manzana "PT". Este incremento posibilitaría la promoción, ordenación y colmatación del resto de la manzana "PT" que se encuentra a día de hoy libre, generándose nuevos espacios libres y zonas verdes privadas en una proporción similar al resto de la manzana "PT", que podrán disfrutar los residentes, consolidando el espacio urbano de una forma racional y coherente con los objetivos por los que en su momento se ordenó el suelo, todo ello repercute favorablemente en el mejor bienestar de los residentes de la manzana y de su entorno, al no recibir una ciudad a medio consolidar.

Tras el análisis de las tres alternativas anteriores, se concluye que la alternativa 3, donde se amplía en 117 la unidades de viviendas asignadas a la manzana "PT" de tal forma que se permita construir en el resto de manzana que a día de hoy se encuentra libre un total de 160 viviendas, es la más viable por la siguientes razones:

- Mejor aprovechamiento del suelo

- A diferencia de la Alternativa 2 (donde solo se construirían 43 viviendas dejando suelo infrautilizado), la Alternativa 3 permite una mayor densidad sin modificar otros parámetros urbanísticos.
- Se evita el desperdicio de edificabilidad, logrando una ciudad más compacta y eficiente.
- Viabilidad económica y urbanística
  - Permite que el desarrollo inmobiliario sea rentable, atrayendo inversión y evitando que el suelo permanezca en desuso.
  - A diferencia de la Alternativa 2, no obliga a construir viviendas excesivamente grandes y costosas, que serían difíciles de vender.
- Mejor integración con el entorno
  - A diferencia de la Alternativa 1 (hotel), la Alternativa 3 mantiene el carácter residencial del área, evitando los problemas de convivencia con turistas y el impacto en la vida cotidiana de los vecinos.
  - Se consolida la trama urbana de manera homogénea, evitando "vacíos" o discontinuidades en la manzana.
- Beneficios para la comunidad
  - Se generan nuevos espacios libres y zonas verdes privadas en proporción al resto de la manzana, lo que mejora la calidad de vida de los residentes.
  - Evita la sobrecarga de infraestructuras y servicios que supondría un hotel (Alternativa 1), al mantener un uso residencial compatible con los servicios existentes.
- Distribución equitativa de gastos comunes

En la Alternativa 2, los costos de mantenimiento y comunidad se dispararían para las 43 viviendas nuevas. En la Alternativa 3, el mayor número de unidades permite repartir mejor estos costos.

Se concluye por tanto en que la **Alternativa 3** es la mejor opción, ya que se consigue **completar la manzana de manera ordenada, eficiente y sin romper la armonía urbana**. Frente a la Alternativa 1 (hotel), evita problemas de convivencia y sobrecarga de servicios. En comparación con la Alternativa 2 (43 viviendas), soluciona la falta de viabilidad económica y el desperdicio de suelo.

#### **1.1.9. OBJETO DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL P.G.O.U.**

El objetivo de la redacción del documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, es dotar de un mayor número de viviendas a la manzana "PT" de la UE-96 del P.G.O.U. Roquetas de Mar, aumentando el número de vivienda asignadas a la manzana hoy en día en 117 viviendas, pasando de las 701 viviendas asignadas a 818 viviendas, mejorándose de esta forma el bienestar de la población, buscando una homogeneidad edificatoria con las promociones colindantes ya construidas en la manzana "PT", asegurando un equilibrio urbanístico y mejorando la eficiencia

en la ocupación del suelo. Además, se mantiene una proporción elevada de espacios libres privados, lo que contribuye a la sostenibilidad y calidad de vida de los futuros residentes. Se fundamenta en criterios de sostenibilidad, accesibilidad e inclusión social, alineándose con la normativa urbanística vigente y las estrategias de desarrollo territorial.

Como se ha comentado anteriormente, hoy en día en la manzana "PT" quedan únicamente por materializar 43 viviendas en tipología PLD, por lo que tras la innovación se aumentaría en 117 el número de viviendas a construir sobre el suelo que aún no se ha consolidado en el interior de la manzana "PT", permitiéndose, por tanto, la construcción de un máximo de 160 viviendas en tipología PLD, todo ello sin que se produzca un aumento ni del aprovechamiento disponible a día de hoy, ni del techo disponible a día de hoy, permitiéndose con el aumento de viviendas, materializar de una forma razonada la edificabilidad disponible en la manzana "PT" según el P.G.O.U. Permitiendo de esta forma la colmatación de la manzana manteniendo la homogeneidad en cuanto al volumen edificatorio, uso y tipología en toda la manzana, lo cual contribuye a evitar la dispersión urbana y a mejorar la densidad habitacional en línea con la planificación territorial equilibrada.

## 1.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Según el artículo 10 de la L.I.S.T.A. y el artículo 7 de su Reglamento, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y en su caso las entidades de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Por su parte la administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en el trámite de cada una de sus fases.

Durante el período de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

- Consultar en el portal web de la administración pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13. 1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.
- Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

Según el artículo 121.c del Reglamento, podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, por lo que no es necesario someter al documento de innovación por modificación del P.G.O.U., a consultas previas ni será necesario elaborar un avance. Siendo necesario en este caso, según la modificación introducida en disposición final 5º de la L.I.S.T.A. , que modifica el artículo 40.4 de la ley GICA, someter el documento de innovación a procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, al tratarse de una modificación menor del P.G.O.U. Entendiendo cómo modificación menor, según el artículo 5.2.f de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, los cambios en las características de los planes o

programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de la estrategia, directrices y propuesta o de su cronología pero que producen diferencia en los efectos previstos o en la zona de influencia, lo cual corresponde claramente con los objetivos del presente documento.

Pasamos a analizamos y especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana en el proceso de aprobación del documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, así como el resultado de estas y de la información pública:

- Presentación de la documentación para someter el documento de innovación al proceso de cribado inserto en el proceso de consultas previas recogido en el artículo 13 de decreto 169/2014 del procedimiento de la valoración de impacto en la salud en la Comunidad Andaluza, por el que la Consejería competente dictamine expresamente que no existen impactos significativos en la salud generados por los objetivos incluidos en el documento de innovación del P.G.O.U. La respuesta de esta solicitud deberá ser emitida por el órgano competente en materia de salud pública en el plazo de 15 días desde la recepción que la documentación.

En caso de ser necesaria apartar el documento de Valoración de Impacto en la Salud, este se adjuntará al documento de innovación que se apruebe inicialmente, para que posteriormente el Ayuntamiento solicite a la Delegación de la Consejería competente en materia de salud el informe preceptivo y vinculante de evaluación de impacto en la salud, el cual debería de emitirse en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual se entenderá su conformidad al documento de innovación.

- Según el artículo 29 de la ley 3/2013 de evaluación ambiental, el promotor presentará ante el órgano sustantivo junto con la documentación exigida por la legislación sectorial una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada de **borrador del plan o programa** y del **documento ambiental estratégico**, conteniendo al menos la información establecida en este mismo artículo 29. El órgano ambiental deberá emitir informe ambiental estratégico en el plazo de 3 meses contados a partir de la recepción de la solicitud de inicio de procedimiento.
- Una vez que tenga el informe de evaluación ambiental emitido por el órgano ambiental, se corregirán los posibles aspectos o deficiencias detectadas, y el documento modificado se aprobará inicialmente.
- El documento aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a 20 días, mediante un anuncio de información pública, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del Reglamento.
- En este periodo de exposición pública, se solicitará por parte del órgano sustantivo a las distintas administraciones públicas los informes preceptivos que correspondan.
- La documentación expuesta al público incluirá un resumen Ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e) del Reglamento.
- Durante el periodo de información pública, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitada a tal efecto, incluida en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establecen la ordenación detallada.
- A la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia, y de los informes preceptivos emitidos en el procedimiento, se elaborará una nueva versión del documento.
- En caso de que el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente, será preceptivo un nuevo trámite de información pública conforme al artículo 78.6 de la ley.
- La aprobación definitiva, según el artículo 109 del Reglamento, se dará por la administración urbanística, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna.
- Una vez aprobado definitivamente el instrumento de ordenación urbanística será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 para garantizar su publicidad. Además, el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín oficial de la Provincia y en el portal web de la administración urbanística.
- La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín oficial de la Provincia, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

### 1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 1.3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

Según el artículo 24 de la L.I.S.T.A. las actuación urbanística necesaria para conseguir el objetivo descrito en el punto 1.1.7 del presente documento, no se puede considerar como una actuación de transformación urbanística, puesto que:

- **No** se trata de una actuación de **mejora urbana**, ya que, aunque uno de los objetivos sea el aumento del número de viviendas asignadas, en este caso, como se justifica en el presente documento, no se precisan nuevas dotaciones públicas, generales o locales y no implica un incremento del aprovechamiento urbanístico.
- **No** se trata de una **actuación de reforma interior** en suelo urbano, puesto que no se está planteando una nueva ordenación urbanística detallada debido a la obsolescencia de los servicios, de la degradación del entorno, de la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

Teniendo en cuenta que no se trata de una actuación de transformación urbanística, se consideraría **simplemente una actuación urbanística** la cual debe de estar justificada en algunos de los siguientes casos:

- En la mejora de la calidad y la sostenibilidad del medio urbano, no siendo el caso.

- En la obtención del sistemas generales y locales, no es el caso.
- Para mejorar o completar la urbanización, no es el caso.
- Que se considere como una actuación de edificación recogida en el Título VI de la L.I.S.T.A. El objeto de la innovación es el aumento del número de viviendas asignadas por el P.G.O.U. a la manzana "PT", para materializarlas en la parte de la misma que hoy en día se encuentra sin consolidar, agotando el aprovechamiento urbanístico disponible según el P.G.O.U. con la nueva construcción de viviendas, por tanto, se considera como simplemente una actuación urbanística de edificación.

Para llevar a cabo la actuación urbanística de edificación en el suelo que aún está vacante en el interior de la manzana "PT", es necesario la realización de una innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar que permita incrementar el número de viviendas en la manzana, la cual, según el artículo 86 de la L.I.S.T.A. y 118 de su Reglamento, debe de realizarse mediante una modificación del P.G.O.U., tal y como se justifica en el punto 1.3.3.1 del presente documento.

### **1.3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN**

El área de actuación objeto de la presente innovación, corresponde con la manzana "PT", la cual se encuentra dentro del ámbito de la UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. El suelo correspondiente a la manzana "PT" se considera suelo urbano consolidado transformado (SUC-T).

El entorno de la Manzana "PT" se encuentra actualmente con la urbanización totalmente terminada y cuenta con todos los servicios urbanos.

### **1.3.3. AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADAS A LA PARCELA**

#### **1.3.3.1. NUMERO DE VIVIENDAS QUE QUEDAN POR MATERIALIZAR EN LA MANZANA "PT" EN LA ACTUALIDAD.**

Según el P.G.O.U. de Roquetas de Mar la manzana "PT" tiene asignadas un total de 701 viviendas. Para calcular el número de viviendas que en la actualidad quedan por materializar en la manzana "PT", computamos las viviendas que hoy en día se encuentran construidas, según el siguiente desglose:

- En la parcela denominada originariamente PT-e, se han construido 184 viviendas plurifamiliares, constituyendo lo que es hoy el residencial "Agua Serena".
- En la parcela que conforman a su vez las parcelas originales: PT-a, PT-b, PT-c y PT-d, se han construido hasta el día de hoy 474 viviendas conformando el residencial "Vereda Golf". La construcción de dicho residencial se ha realizado en dos fases de 231 y 243 viviendas plurifamiliares cada una, quedando aun una parte de esta parcela que formaría parte del residencial Vereda Golf, sin edificar.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, hoy en día, tan solo quedan por materializar en la manzana "PT" **43 viviendas.**

### **1.3.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS**

A la hora de determinar el número de viviendas a aumentar propuesto, lo hacemos analizando la densidad media viviendas correspondientes a los residenciales existentes en el interior de la manzana "PT", a partir de los datos extraídos de los proyectos en base a los que se ejecutaron. El número total de viviendas ya ejecutadas en el interior de la manzana PT es de 658 viviendas, y según los proyectos la superficie de suelo vinculado a estas viviendas es 53.024,85 m<sup>2</sup>, por lo que la densidad de viviendas media obtenida es de 124,092 viv/ha.

Según los datos anteriores obtenidos de los proyectos ejecutados hasta la fecha sobre la manzana "PT", aún queda a día de hoy por vincular a viviendas una superficie de aproximadamente 1,75 ha, por lo que si aplicásemos la densidad media de viviendas obtenida anteriormente sobre dicha superficie, se podrían construir aun 218 viviendas, cifra que no se pretende alcanzar, ya que el objetivo de la presente innovación es ampliar un numero tal de viviendas, que permita la construcción de viviendas con una media de 110 m<sup>2</sup>/viv, por tanto en número de viviendas que se necesitan será de 160 viviendas, lo cual representaría una densidad de 91,42 viv/ha aplicable en el resto de suelo que a día de hoy queda por edificar en el interior de la manzana "PT".

Teniendo en cuenta que como se ha justificado en el párrafo anterior, el objetivo es construir 160 viviendas en parte d la manzana "PT" que a día de hoy se encuentra sin edificar, y que según el P.G.O.U. únicamente hay disponibles 43 viviendas, es necesario aumentar el número de viviendas asignadas a la manzana "PT" en 117 viviendas, pasando de las 701 unidades actuales a las 818 propuestas.

### **1.3.3.3. INCREMENTO POBLACIONAL**

Según está establecido en la disposición adicional primera del Reglamento de la L.I.S.T.A., se establece el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda a efectos del cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística. Por tanto, sí se está planteando el incremento de 117 viviendas sobre las contemplada por él P.G.O.U., supone un incremento poblacional de 281 habitantes.

Pasamos ahora a analizar la repercusión del incremento poblacional anterior, respecto a la población considerada en función del número de viviendas asignadas por el P.G.O.U. en la manzana "PT".

Teniendo en cuenta que el P.G.O.U. asigna 701 viviendas, la población correspondiente es de 2.4 hab/viv. x 701 viv. = 1682,40 hab., el incremento de las 281 hab. representa un incremento del 16,70 % respecto a la población asignada a la manzana "PT".

### **1.3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO PREVISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA**

De acuerdo con el artículo 61.5 de la L.I.S.T.A., únicamente se reservará edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en las actuaciones de nueva urbanización y en actuaciones de reforma interior, por tanto, en este caso no será necesario tener en cuenta la reserva de vivienda protegida.

### **1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.**

#### **1.3.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN COMO MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.**

Según el artículo 121 del Reglamento de la L.I.S.T.A., toda innovación de un instrumento de ordenación urbanística que no se considere revisión del mismo, de acuerdo con el artículo 120 del reglamento se considerará modificación.

En este caso nos encontramos ante una innovación por modificación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar ya que:

- El objeto de la presente innovación no representa un cambio del modelo general de ordenación del P.G.O.U.
- No estamos ante una situación de agotamiento de las previsiones del P.G.O.U. que suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
- No estamos ante una situación de aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o territorial ambiental patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística, que dejen al modelo de ordenación obsoleto.
- No estamos ante una situación en la que el P.G.O.U. se encuentre desfasado de acuerdo con el punto "c" del artículo 120 del reglamento.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto nos encontramos ante la situación de una innovación por modificación del P.G.O.U.

Según el artículo 121.2, la modificación se tramitará conforme a las reglas particulares en cuanto a la documentación y procedimiento:

- En cuanto al contenido documental, se deberá de completar, en función del alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación, por lo que en este caso se incluirán en el presente documento la ficha correspondiente a la UE-96 actual y la modificada conteniendo las determinaciones modificadas.
- Las modificaciones que prevean una diferente localización de las dotaciones públicas espacios libres y zonas verdes. En este caso no se prevén el incremento de dotaciones públicas de espacio libre y zonas verdes por tanto se mantienen las determinaciones del P.G.O.U. actual. En este sentido.
- Se podrán omitir los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.
- Cuando las modificaciones afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido, deberán arbitrarse en medios de difusión complementario a la información pública con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle. En este caso se procederá a la comunicación directa con las comunidades de propietarios afectadas, para que éstas a su vez les den conocimiento a los propietarios incluidos en la mismas.
- Correspondrán a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de la acción urbanística aprobada por la Consejería competente en materia

de Ordenación del Territorio y Urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo dos de la ley.

- El mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística
- Justificación de la inexistencia del déficit dotacional.
- En relación con las dotaciones públicas del espacio libre y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente, y en su caso de la proporción alcanzada entre la superficie de éstas y el aprovechamiento urbanístico.

#### **1.3.4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA DEL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN**

Según el artículo 119.a del Reglamento de la L.I.S.T.A., las ordenaciones generadas por cualquier innovación de planeamiento, deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población.

La mejora del bienestar de la población se justifica con los siguientes puntos:

- **Mejora de la calidad de vida con la generación de espacios libres privados.**

Con el objeto de mejorar el bienestar de la población, el Plan General de Roquetas de Mar defiende el modelo urbano y medioambiental basado en la extensión y en la articulación del suelo urbano a través de los espacios libres conectados, pudiendo ser estos espacios libres tanto públicos como privados.

En este caso con la ampliación del número de viviendas asignado a la manzana "PT", tiene como consecuencia principal fomentar la posibilidad de promoción del suelo que aún no se encuentra ocupado hoy en día, con un residencial plurifamiliar, contribuyendo a la consolidación del tejido urbano, manteniendo la homogeneidad edificatoria colindante evitando la existencia de espacios en desuso, todo ello, manteniendo una proporción elevada de espacios libres privados con una superficie de al menos el 40% de la zona que aún queda por edificar, aunque se prevé que se destine un porcentaje mayor a espacios libres, en torno al 60%(R), que quedarán interconectados con los ya existentes.

Como dato objetivo, en la parte de la manzana "PT" ya construida, el ratio medio de los espacios libres por vivienda es aproximadamente de 55 m<sup>2</sup>/viv., con la propuesta, se estima que con las 160 viviendas que quedarían pendientes de edificar con la innovación en edificio plurifamiliar de 5 plantas más ático, el ratio de espacio libre por vivienda que se obtendría, sería de aproximadamente 65 m<sup>2</sup>/viv., por tanto al mejorar el ratio por vivienda, se mejora el bienestar social de la población al disponer de más zonas verdes por habitante que en el resto de la manzana "PT" ya consolidada.

Estos espacios libres, zonas verdes y zonas deportivas, son elementos clave para fomentar entornos urbanos más sostenibles, inclusivos y habitables. Con la actuación, por tanto, se permite revitalizar el espacio existente, optimizando su uso, ya que hasta la fecha se encuentra en desuso, adaptándolo a las necesidades actuales de la comunidad, con la creación de áreas verdes adicionales, que no solo embellecen el entorno, sino que también mejoran la calidad del aire, reducen el estrés y promueven una vida más saludable, mejorando la salud física y mental de los vecinos.

- **Optimización y uso racional del suelo.**

Con la innovación, se permitiría la consolidación de un suelo ya transformado, con lo que se reduce la necesidad de expansión urbana, minimizando la necesidad de ocupar nuevos terrenos, protegiendo así el entorno natural y contribuyendo a un desarrollo urbano más respetuoso con el medio ambiente. La consecuencia directa de la actuación urbanística propuesta es transformar un espacio en desuso y no ocupado, en un área funcional y atractiva, contribuyendo a mejorar el aspecto visual y el entorno general, lo cual no solo eleva la calidad del espacio urbano, sino que también fomenta la sensación de bienestar de la población, ya que los vecinos ven revalorizado su entorno.

- **Mantenimiento de cesiones dotacionales en el ámbito de la UE-96.**

En este punto, vamos a comparar la superficie dotacional total existente en la UE-96 correspondientes a sistemas locales y sistemas generales para dicho ámbito, con la superficie dotacional total que a día de hoy habría que reservar de acuerdo a la L.I.S.T.A. y su reglamento, considerando la ampliación de 117 viviendas propuestas en el interior de la manzana "PT".

- La superficie total de dotaciones locales que están cedidas a día de hoy en el ámbito de la UE-96, considerando espacios libres y equipamientos, es de 169.934 m<sup>2</sup>dot.

La superficie real cedida de sistemas generales vinculada a la UE-96 es de 1,67 m<sup>2</sup>/hab. Para calcular dicha superficie, partimos del techo total asignado al sector de 336.558 m<sup>2</sup>t. Teniendo en cuenta que en el interior del sector existen parcelas con uso residencial, hotelero y terciario, el número de viviendas a considerar lo calculamos a razón de 1 viv./100 m<sup>2</sup>t, por tanto, las viviendas consideradas a efectos del cálculo dotacional son 3.366 viv., a lo que correspondería una población de 8.078 hab. Tras el análisis anterior, la superficie la superficie que se obtiene correspondiente a sistemas locales vinculados a la UE-96 es de 13.490,26 m<sup>2</sup>dot.

Por tanto, la superficie total de suelo dotacional realmente cedida en la UE-96 es de **183.424,26 m<sup>2</sup>dot.**

- Para el cálculo de la superficie total de suelo dotacional que habría que reservar teniendo en cuenta la L.I.S.T.A. y su reglamento, en primer lugar, para sistemas locales y en el caso de considerar densidades de viviendas superiores a 100 viv/ha, se reservarían 12,50 m<sup>2</sup>/hab., y en segundo lugar, para sistemas generales en el caso de núcleos de más de 100.000 habitantes, se reservan 10 m<sup>2</sup>/hab., por tanto, la reserva total de sistemas locales y generales sería de 22.50 m<sup>2</sup>/hab.

La población total para considerar se calcula teniendo en cuenta la ampliación de 117 viviendas, por tanto, a 3.483 viv. le corresponde una población de 8.359 hab.

Si tenemos en cuenta los dos valores anteriores, la superficie de suelo dotacional total (sist. locales + generales) según la L.I.S.T.A. sería de **188.077,5 m<sup>2</sup>dot.**

Si comparamos el número anterior con la superficie realmente cedida, nos faltarían 4.653,24 m<sup>2</sup>. No obstante según el artículo 82.2 del reglamento de la L.I.S.T.A. , parte de estas dotaciones, se podrían compensar con hasta el 20% de los espacios libres privados. Si calculamos la superficie de espacios libres existentes en la Manzana "PT", donde la máxima ocupación de la parcela por la edificación es del 60%, la superficie mínima destinada a espacios libres es del 40%, por tanto, en el interior de la manzana "PT" existen como mínimo 28.057,60 m<sup>2</sup>, de los que el 20%, o sea 5.611,52 m<sup>2</sup> se podían compensar con espacios libres dotacionales, aplicando este criterio, según la L.I.S.T.A. a día hoy tendríamos que reservar fuera de las manzanas privadas una superficie de **182.465,98 m<sup>2</sup>dot.**

Por lo que, atendiendo al razonamiento anterior, podemos concluir que manteniendo el nivel dotacional establecido en su momento en el ámbito de la UE-96, considerando el aumento de viviendas de 117 viv, se cumple con el estándar establecido a día de hoy por la Reglamento de la L.I.S.T.A., por tanto, se puede decir que aún con el incremento de viviendas planteado, se mantiene el nivel de bienestar de la población atendiendo a las dotaciones existentes en el ámbito de la UE-96.

- **Mejora en cuanto a la densidad de viviendas.**

Para poder analizar desde un punto de vista objetivo la mejora de la densidad de viviendas, pasamos a calcular la densidad correspondiente a la parte de la manzana "PT" ya consolidada y la comparamos con la que se obtendría con la promoción de 160 viviendas en parte de la manzana que aun esta sin consolidar:

- En parte ya consolidada, el total de viviendas ya construidas es de 658 viviendas levantadas en un suelo de 5,19 has, por lo que la densidad real es de 126,78 viv/ha.
- En la parte de la manzana "PT" que aún queda sin edificar con una superficie aproximada de 1.75 has, donde se pretende materializar 160 viviendas, la densidad de viviendas que se obtiene es de 91,42 viv. /ha.

Por tanto, teniendo en cuenta las densidades de viviendas obtenidas, se concluye que la densidad correspondiente a la parte que se consolidará con las 160 viviendas, es menor que la que se obtiene sobre la parte de la manzana "PT" ya construida, contribuyendo de esta forma al mejor bienestar de la población que residirá en las 160 viviendas a construir sobre la parte de la manzana "PT" que queda aún libre a día de hoy.

- **Fomento de la cohesión social.**

La creación de zonas comunitarios destinadas a espacios libres y deportivos ofrece la oportunidad de potenciar la cohesión social, al crear espacios de encuentro donde la comunidad puede interactuar y fortalecer sus vínculos. La inclusión de áreas recreativas y deportivas promueve la participación ciudadana y brinda oportunidades para que personas de distintas edades y orígenes disfruten de actividades conjuntas, lo cual favorece un sentido de pertenencia y orgullo por el entorno, aspectos esenciales para el bienestar emocional y la calidad de vida.

El mantenimiento de la tipología edificatoria con respecto a las actuaciones colindantes, que permite el aumento del número de viviendas, refuerza la cohesión del entorno urbano y fomenta la integración social.

- **Mejora de la accesibilidad.**

El desarrollo de un suelo no ocupado dentro de una comunidad residencial es una oportunidad para introducir medidas accesibilidad que permita que todas las personas, independientemente de su edad o capacidad física, puedan acceder y disfrutar de los espacios libres, recorridos peatonales, etc, reduciendo de esta forma la contaminación atmosférica y acústica, disminuyendo los impactos negativos del tráfico urbano en la salud de los ciudadanos.

- **Mejoras en cuanto a la sostenibilidad.**

Al permitir con la innovación la posibilidad de colmatación de la manzana ya consolidada, se minimiza la necesidad de ocupar nuevos terrenos, protegiendo así el entorno natural y contribuyendo a un desarrollo urbano más respetuoso con el medio ambiente.

En las nuevas edificaciones se aplicarán criterios de eficiencia energética y energías renovables, así como sistemas de gestión del agua y residuos que minimizan el impacto ambiental y fomentan una economía circular.

En cuanto a los espacios libres y zonas verdes, se plantearán diseños que fomenten la ecología y la sostenibilidad, con sistemas de gestión de aguas o áreas verdes de bajo mantenimiento, etc. Todas estas mejoras contribuyen a reducir los costos de mantenimiento y a fomentar al compromiso ambiental de la comunidad, generando un impacto positivo en el entorno y reforzando el bienestar integral de quienes residen allí.

Con todo lo anteriormente expuesto, queda justificada que con la ampliación del número de viviendas asignada a la manzana "PT", se fomenta la posibilidad de promoción y por tanto la colmatación residencial con la misma tipología existente en la manzana, creándose nuevas zonas libres y espacios verdes privados, permitiendo una mayor diversidad social y favoreciendo la inclusión de distintos perfiles de residentes. Su implementación generará un impacto positivo a nivel social, ambiental y económico, contribuyendo a la construcción de una ciudad más habitable y resiliente, mejorando el bienestar de la población.

#### **1.3.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO CONFORME AL INTERÉS GENERAL.**

La propuesta de aumentar aumento del número de viviendas asignadas a la manzana "PT", con el objetivo de permitir la consolidación de la manzana mediante la promoción de viviendas en el resto de la misma que hoy en día existe un vacío en desuso, genera un beneficio en cuanto al interés general, justificado con los siguientes argumentos:

- **Fomento del modelo de ciudad compacta y sostenible.**

La ampliación del número de viviendas en este suelo urbano consolidado permite una ocupación racional y eficiente del territorio, contribuyendo a la densificación inteligente, promoviendo un modelo de ciudad compacta que reduce la presión sobre suelos no urbanizados y minimiza el impacto ambiental.

Al actuar sobre vacíos urbanos existentes en áreas urbanas consolidadas, se aprovechan infraestructuras ya desarrolladas, evitando la duplicación de costes en nuevas urbanizaciones y reduciendo el impacto ambiental de su expansión.

- **Mejora de la Seguridad y Vitalidad Urbana**

Un mayor número de viviendas implica más residentes, lo que contribuye a una mayor vigilancia natural del espacio público y reduce la sensación de abandono o inseguridad en ciertas áreas. Las zonas con más actividad residencial y comercial suelen ser más dinámicas y seguras, lo que mejora la calidad de vida de todos los vecinos.

- **Fomento de la Diversidad y la Inclusión Social**

El incremento de la oferta residencial puede incluir vivienda asequible, facilitando el acceso a diferentes grupos sociales y evitando la gentrificación o el desplazamiento de población con menos recursos. Esto contribuye a un tejido urbano más equilibrado y diverso, fomentando la convivencia y la cohesión social.

- **Viabiliza económicamente el desarrollo del suelo y evita su infrautilización.**

Si el número de viviendas con los que se dispone en la actualidad hace inviable la promoción del suelo, significa que su desarrollo no es atractivo para los inversores ni para la administración. Aumentar el número de viviendas asignadas activa el mercado inmobiliario, permitiendo que el suelo se desarrolle y evitando la generación de vacíos urbanos. Esto no solo dinamiza la economía local, sino que también genera ingresos a través de impuestos y tasas que pueden revertirse en mejoras urbanas.

- **Aumenta la oferta de vivienda, mejorando su accesibilidad y moderando precios.**

El aumento de viviendas en un suelo consolidado responde a la creciente demanda de vivienda asequible. Al incrementar la oferta, se contribuye a la moderación de precios y se facilita el acceso a la vivienda, lo que beneficia a la población y evita fenómenos de expulsión de residentes por falta de disponibilidad. Además, al ubicarse en un área ya urbanizada, los futuros habitantes podrán disfrutar de infraestructuras y servicios sin generar una carga adicional significativa.

- **Evita el Estancamiento Urbano y la Pérdida de Valor del Entorno**

Cuando un suelo urbano consolidado no se desarrolla porque la edificabilidad, número de viviendas o el aprovechamiento es insuficiente, corre el riesgo de quedar en desuso o infrautilizado, lo que puede generar deterioro en su entorno y reducir su valor. La ampliación de viviendas evita la obsolescencia urbana, manteniendo activa la zona y revalorizando el área en beneficio de toda la comunidad.

- **Aprovecha las infraestructuras existentes, evitando sobrecostes y mayor impacto ambiental.**

Desde una perspectiva ambiental y de eficiencia urbana, es más sostenible aprovechar las infraestructuras y equipamientos existentes que desarrollar nuevas urbanizaciones desde cero. La ampliación de viviendas en un suelo consolidado minimiza la necesidad de nuevas inversiones en carreteras, saneamiento, transporte público y equipamientos urbanos, optimizando los recursos públicos y reduciendo la huella ecológica.

- **Se alinea con las estrategias urbanísticas de eficiencia y sostenibilidad.**

Desde un punto de vista normativo y de planificación, la ampliación del número de viviendas en un suelo consolidado que permita su promoción, está alineado con la

estrategia municipal de favorecer la intensificación del uso del suelo urbano consolidado antes que la ocupación de nuevos suelos, en línea con los principios de desarrollo sostenible y economía circular del suelo.

Por todo ello, esta actuación no solo beneficia a los promotores y propietarios, sino que también favorece a la ciudadanía en su conjunto y a la administración, justificando plenamente su interés general.

#### **1.3.4.4. JUSTIFICACIÓN DEL MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (art. 3 y 4 de la L.I.S.T.A.)**

Según el artículo 119.a del Reglamento de la L.I.S.T.A., las ordenaciones generadas por cualquier innovación de planeamiento, deberá fundamentarse en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, para ello se tendrán en cuenta los artículos 3 y 4 de la L.I.S.T.A.

Para justificar el **mejor cumplimiento de los principios y fines de una actividad urbanística**, según el **artículo 3.2 de la L.I.S.T.A.**, es importante centrar el análisis en cómo la intervención propuesta contribuye a satisfacer las necesidades sociales, económicas y ambientales de la comunidad, y más concretamente en:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población.*

Para conseguir este objetivo, es fundamental propiciar una homogeneización en cuanto a la ocupación, uso y utilización de toda la manzana "PT", y para ello es necesario un aumento del número de viviendas con respecto a las establecidas por el P.G.O.U. en la actualidad, ya que, con el número de viviendas actual, 43 unidades, no se conseguiría llegar a una homogeneización en toda la manzana "PT".

- b) *Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el resto de las normas de protección del patrimonio.*

El aumento de viviendas asignadas a la Manzana "PT", permitiría la colmatación de una manera racional y sostenible de la manzana, manteniendo la homogeneidad en cuanto a volumen edificatorio, usos y tipología, igual que en el resto de la manzana ya construida, lo cual contribuye a evitar la dispersión urbana y a mejorar la densidad habitacional en línea con la planificación territorial equilibrada.

Desde el punto de vista de la ocupación del suelo, con la actuación se posibilita la colmatando la manzana "PT", de una forma mucho más sostenible, frente a la opción de plantear un nuevo desarrollo.

Con la ampliación del número de viviendas, se plantea la ocupación del suelo de una forma mucho más racional, como recurso natural no renovable, llevándonos a un modelo de ciudad más compacto y por tanto más sostenible.

El aumento reducido de la población como consecuencia del incremento de viviendas no requiere un incremento o redimensionado de las infraestructuras urbanas, ya que las existentes se consideran suficientes, por tanto, desde el punto de vista

medioambiental la actuación planteada es mucho más sostenible que si se tuviese que transformar un suelo sin urbanizar para ubicar el mismo número de viviendas, contribuyendo de esta forma a reducir la necesidad de ocupar nuevos terrenos protegiendo así el entorno natural.

Desde un punto de vista económico, es mucho más sostenible el aumentar el número de viviendas en un suelo ordenado, hasta el punto de alcanzar la homogeneización con su entorno, donde debido al incremento reducido de población no sea necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras, frente a la opción de urbanizar nuevo suelo donde se asignen el mismo número de viviendas ampliadas, con un coste muy superior. En nuestro caso, los costes de urbanización son nulos, por lo que la consecuencia directa es que el precio de la vivienda será menor y por tanto viviendas más accesible.

Desde un punto de vista social, el incremento de viviendas planteado posibilita la disponibilidad de viviendas en un periodo de tiempo mucho más corto que si se tuviese que iniciar el proceso de urbanización en un suelo no ordenado, por lo que, la actuación permitiría cubrir la demanda de vivienda de una forma más rápida y lógica.

- c) *Delimitar el contenido del derecho de la propiedad del suelo conforme a su función social y al interés general garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes una justa distribución de beneficios y carga en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*

Precisamente con la propuesta, se consigue un mejor reparto de derechos y deberes, ya que caso de mantener el número de viviendas actual, se repercutiría una gran cantidad de espacio libre (zona común) por vivienda, con el consiguiente sobrecoste de las cuotas de mantenimiento correspondientes a cada una, lo cual, no sería justo.

- d) *Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la Especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.*

En este caso concreto, como consecuencia del incremento de viviendas planteado, no son necesarias nuevas dotaciones, ya que según el decreto ley 3/2024 por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, en los casos donde se prevea un aumento de la población menor del 20% como consecuencia de la actuación urbanística, las dotaciones actuales se consideren suficientes.

Por otro lado, con el aumento de viviendas planteado, la superficie de vivienda media será aproximadamente de ratio que se obtienen es de 110 m<sup>2</sup>/viv, una ratio mucho mayor que la obtenida en las viviendas que la obtenida en las promociones ya construidas en el interior de la manzana "PT", mejorando por tanto la calidad de las viviendas y por ende el bienestar de la población.

- e) *Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las*

necesidades de las mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

El incremento del número de viviendas no obstaculiza en absoluto el principio de igualdad de oportunidades entre las personas, ni el de igualdad de género

- f) *Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de naturaleza, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.*

El incremento del número de viviendas no obstaculiza en absoluto el principio de igualdad de oportunidades entre las personas. Sin embargo, sí favorece dicho principio, ya que, con el aumento, se tiende a igualar la futura edificación a construir en la parcela en cuanto a tipología, uso y demás condiciones edificatorias con las ya construidas en las parcelas colindantes.

- g) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Este es un principio a cumplir en los espacios libres y en el interior de las edificaciones.

En cuanto a los **principios generales de la ordenación urbanística**, según el **artículo 4.2 de la L.I.S.T.A.** las actuaciones territoriales y urbanísticas deben ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios:

- a) Viabilidad social.

El objetivo de La redacción del presente documento no es sino propiciar la colmatación de un vacío existente en la manzana "PT". Esta colmatación se realiza mediante una propuesta residencial en la que se sigue con la misma tipología edificatoria existente en el mismo complejo, poniendo a disposición de los residentes los espacios libres que se generen.

- b) Viabilidad ambiental y paisajística.

Con la colmatación de la superficie de la manzana "PT" que aún queda por edificar con las 160 viviendas, contribuirá a la consolidación del tejido urbano, eliminando un vacío que interrumpe la continuidad de la calle y favoreciendo un entorno más cohesionado. Su diseño respetará la alineación y volumetría predominantes, garantizando una adaptación armónica con el entorno edificado.

La innovación permitiría consolidar suelos transformados, reduciendo así la expansión urbana y protegiendo el entorno natural. La propuesta urbanística convertiría espacios en desuso en áreas funcionales y atractivas, mejorando el aspecto visual y el entorno general. Esto elevaría la calidad del espacio urbano y fomentaría el bienestar de la población, revalorizando su entorno.

La propuesta para ocupar la superficie que aún queda por colmar en la manzana "PT" con un total de 160 viviendas, ocupara un 30 % de la parcela aproximadamente, destinado el resto a espacios libres, jardines y recorridos peatonales, lo que no solo garantiza una mejora estética del entorno, sino que también promueve la accesibilidad universal y el bienestar de los residentes. Esta integración cuidadosa de la construcción con el entorno circundante asegura que la nueva edificación no

impactará negativamente en la calidad de vida de la comunidad, sino que la mejorará al proporcionar zonas verdes y áreas de recreo adicionales.

c) *Ocupación sostenible del suelo.*

La propuesta urbanística para la edificación en la última parcela vacía de la calle responde a un modelo de desarrollo sostenible, consolidando suelos ya transformados y evitando la expansión urbana innecesaria, construyendo de esta forma a la compactación del tejido urbano, evitando la ocupación de nuevos suelos no urbanizados y preservando espacios naturales. Al aprovechar una parcela en desuso dentro de un entorno ya consolidado, se optimiza el uso del suelo, reduciendo el impacto ambiental asociado a la urbanización de nuevas áreas.

La colmatación de la manzana "PT" con esta propuesta, responde a un enfoque de planificación racional, en el que el suelo se aprovecha como un recurso natural no renovable. Frente a la alternativa de desarrollar nuevos sectores urbanos, esta solución favorece un modelo de ciudad compacta y eficiente, con menor impacto ambiental y mayor optimización de los recursos existentes.

El incremento moderado de la población generado con la actuación no generará una sobrecarga en las infraestructuras urbanas, ya que las existentes son suficientes para absorber la demanda. Esto evita la necesidad de ampliaciones o redimensionamientos costosos, consolidando el equilibrio entre crecimiento y sostenibilidad.

La consolidación de un suelo ya urbanizado supone un menor coste en comparación con la urbanización de nuevos terrenos. Al no requerir gastos adicionales en infraestructuras, se reduce el precio final de la vivienda, facilitando su accesibilidad y promoviendo una oferta residencial más asequible.

La promoción de viviendas en un suelo ordenado permite una ejecución más rápida en comparación con el proceso de urbanización de nuevas áreas. Esto facilita una respuesta ágil a la demanda de vivienda, favoreciendo el acceso a nuevos hogares en menor tiempo y de manera más eficiente.

Se trata de una solución óptima para consolidar la trama urbana existente sin comprometer nuevos espacios naturales, asegurando un desarrollo equilibrado y respetuoso con el medioambiente.

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.*

La actuación sobre una parcela ya consolidada en suelo urbano como el objeto de la presente actuación, evita la transformación de suelos no urbanizados, lo que implica un menor impacto ambiental. Se aprovechan las infraestructuras y servicios existentes sin necesidad de ocupar nuevos terrenos, preservando ecosistemas naturales y reduciendo la fragmentación del territorio. De esta forma, además se minimiza la generación de residuos de urbanización, ya que no es necesario construir desde cero toda la infraestructura urbana.

Al estar operativas las infraestructuras urbanas existentes del entorno, y teniendo en cuenta el incremento de población planteado, se evita la sobreexplotación de nuevos recursos hídricos.

Desde el punto de vista económico, actuar sobre una parcela consolidada es más eficiente, ya que no se requiere una inversión inicial en urbanización. Las infraestructuras existentes pueden adaptarse con un menor coste, haciendo que la actuación sea más viable y accesible para la administración y los ciudadanos.

Como conclusión, hay que decir que la intervención en una parcela consolidada permite un desarrollo urbano más sostenible y eficiente, optimizando recursos naturales, reduciendo el impacto ambiental y minimizando costes, y es en este caso el aumento del número de viviendas asignadas a la parcela lo que lo haría posible.

e) Resiliencia.

La consecuencia directa del incremento de viviendas planteado es plantear la posibilidad de colmatación del suelo urbano consolidado que se encuentra en desuso, esto reforzaría la resiliencia de la ciudad ya que:

- Se optimiza sus recursos urbanos ya desarrollados en lugar de expandirse de manera descontrolada.
- Se minimizar su huella ecológica, ya que la construcción en una zona consolidada evita la urbanización de nuevos suelos, reduciendo la alteración de ecosistemas naturales y disminuyendo el riesgo de inundaciones, erosión y otros efectos derivados del cambio climático. Además, se pueden implementar medidas de eficiencia energética y gestión sostenible del agua sin aumentar la presión sobre el entorno.
- Se mejora la capacidad de la ciudad para absorber y adaptarse a cambios sin comprometer su funcionamiento.
- Se preserva la identidad urbana, manteniendo su estructura y funciones esenciales, posibilitando la modernización del entorno construidos en lugar de desplazar el crecimiento hacia áreas periféricas que requieren una transformación más profunda.
- Ante cualquier amenaza (crisis climática, desastres naturales, crisis económicas), las ciudades deben recuperarse con rapidez y eficiencia. Actuar sobre un área consolidada implica menores costos y tiempos de intervención en comparación con la creación de nuevas urbanizaciones, lo que fortalece la capacidad de la ciudad para reaccionar ante imprevistos.

f) Viabilidad económica.

Como se verá en puntos siguientes del presente documento el aumento de la población asignada a la parcela no tiene una gran repercusión en las infraestructuras de las que se sirve, por tanto esto no representa un mayor coste derivado de la actuación, sino todo lo contrario, la actuación consistente en el incremento del número de viviendas asignadas, genera mayores posibilidades de éxito de la promoción, ya que las posibles cargas que se generan se reparten en una mayor población, como pueden ser las cuotas de comunidad, algún refuerzo de alguna infraestructura etc.

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

El presente documento deberá ser informado por todas aquellas administraciones que por ley deben de hacerlo, al mismo tiempo, para su aprobación deberá someterse a exposición pública a fin de que cualquier persona pueda opinar y alegar cualquier aspecto que considere.

#### **1.3.4.5. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES YA OBTENIDAS CONFORME AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El objeto del presente documento de innovación es el aumento del número de viviendas asignadas a la Manzana "PT" en el ámbito de la UE-96, sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento objetivo asignado por el P.G.O.U.

La adecuación de las dotaciones existentes realmente ejecutadas, y en uso, en el ámbito de la UE-96, en relación con el incremento del número de habitantes no está motivado por un cambio de uso a residencial, sino por ajustar el número de viviendas a 818 viv. en el ámbito de la Manzana "PT".

Según el decreto ley 3/2024 del 6 de Febrero de 2024 por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, en los puntos 6 y 7 se establece que tanto para actuaciones de mejora urbana como para actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, se presumirá, que no será necesaria prever nuevas dotaciones públicas: locales o generales, cuando la nueva ordenación no derive en su ámbito en un aumento de la población superior al 20%.

Teniendo en cuenta el párrafo anterior y por analogía con el objeto de la innovación contenida en él presente documento, por el que se pretende aumentar el número de viviendas en un ámbito de suelo urbano consolidado, aplicamos la misma limitación en cuanto la **no necesidad** de prever nuevas dotaciones de sistemas locales y generales en caso de que el incremento poblacional provocado por el aumento de vivienda esté por debajo del 20% respecto a la situación actual.

En nuestro caso, el P.G.O.U. asigna 701 viviendas a la manzana "PT", y con la innovación se pretende aumentar este número en 117 viviendas. La población asignada a las 701 viviendas es de 2.4 hab/viv. x 701 viv. = 1.682 hab., y el incremento de 117 viviendas representa un incremento poblacional de 281 hab.; dicho incremento, corresponde a un incremento del 16,70 % respecto a la población asignada a la manzana "PT" por el P.G.O.U., por tanto, la innovación no plantea alcanzar un mayor nivel dotacional objetivo, por estar debajo del límite del 20%, situación en la que se presupone que pequeños incrementos de población no precisan mejoras o aumentos de las dotaciones públicas existentes, ni locales, ni generales.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, se trata de un sistema local, por tanto, en base a la justificación anterior, no es necesario un aumento de las plazas públicas, no obstante, en el interior de la parcela, se prevé la construcción de unas 280 plazas de aparcamiento en planta semisótano bajo las construcciones residenciales.

#### **1.3.4.6. CUMPLIEMIENTO CON LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

A los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4<sup>a</sup>, Capítulo 1 del Título IV del Reglamento de la L.I.S.T.A., por el que:

- Se tendrá en cuenta la estrategia de la agenda 2030 y se procurarán la alineación de sus determinaciones con los Objetivos de Desarrollo Sostenible
- De conformidad con el artículo 61.1 de la L.I.S.T.A. se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana:
  - Con la actuación que se plantea da un paso más en cuanto a la consolidación del núcleo urbano ya que se está la actuación ayudará a una consolidación rápida de un suelo sin edificar existente en la actualidad, actuando de una forma homogénea con respecto al entorno adyacente.
  - La actuación favorecerá la promoción de la parcela y por tanto la colmatación de los espacios libres privados previstos en el área homogénea de actuación.
- De acuerdo con las directrices establecidas en el punto 3 del artículo 79 del reglamento, con la actuación propuesta se está propiciando la colmatación de la malla urbana existente con un mayor número de viviendas asignada garantizando la viabilidad económica de la promoción.
- Con el objetivo de conseguir una mejor eficiencia energética un mejor aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases invernadero, en las edificaciones que se vayan a construir, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - Se construirán edificios plurifamiliares independientes y separados, consiguiendo de esta forma que todas las estancias de las viviendas den al exterior, y por tanto, tengan las mejores condiciones en cuanto a soleamiento y al régimen de vientos.
  - Con el objeto de obtener niveles de eficiencia elevado se prevé la ejecución de la envolvente de los edificios con un nivel importante de aislamiento y de eliminación del puente térmicos, alcanzando una clasificación energética de al menos "B".
  - Está previsto que las edificaciones estén dotadas de instalaciones eficientes con bajo consumo energético, como puede ser la utilización de sistemas de aerotermia para climatización y calefacción y posibilidad de instalación de paneles fotovoltaicos.
  - Con el objeto de fomentar la igualdad de género, igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, en la actuación futura se cumplirán que todo el espacio libre será accesible de acuerdo con el decreto de 293/2009 y Orden TMA/851/2021, fomentando así los recorridos peatonales.
- Con respecto a la ordenación del espacio libre e interior se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático se recomienda (R) disponer de arbolado en proporción suficiente, ubicados preferentemente en torno a los itinerarios peatonales y en las zonas de estancia de las personas.
- Con el objeto de reducir el efecto de isla de calor urbano en la zona no ocupadas por edificaciones en el subsuelo se mantendrá el suelo natural o en su caso se recomienda utilizar pavimentos de alta reflectancia solar.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto queda justificada el cumplimiento con los criterios de sostenibilidad en la actuación urbanística, así como todas las implicaciones y obligaciones que se derivan de la misma.

### **1.3.5. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO**

En cuanto a las medidas de mitigación del cambio climático, si estuviésemos ante un caso de actuación de transformación urbanística, de conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía, habría que destinará como mínimo un 10% de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas (sistemas generales o locales) como privadas. En nuestro caso, estamos ante un caso de actuación urbanística simplemente, por lo que la condición anterior no es obligatoria, pero si es aconsejable su cumplimiento, debiendo la superficie libre estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).

## **1.4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

### **1.4.1. DEBERES DEL PROMOTOR EN LA ACTUACION URBANISTICA**

Ni en la L.I.S.T.A. ni en su reglamento, se establecen cesiones dotacionales ni de aprovechamiento para las "actuaciones urbanísticas".

## **1.5. MEMORIA ECONÓMICA**

En los artículos 62.4 de la L.I.S.T.A. y 85.1.a.4 del reglamento, se establece que se debe de incorporar al presente documento, en los casos en que proceda, un estudio económico financiero de la propuesta, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, se incluya un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística.

### **1.5.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

La presente modificación no supone incorporar nuevo suelo al proceso de urbanización, ni la reforma o renovación de la urbanización, por tanto, no es necesario la realización de un estudio financiero.

### **1.5.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Según el artículo 85.3.a del Reglamento de la L.I.S.T.A. esta memoria únicamente sería necesaria incorporarla en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística. En nuestro caso, y en razón al objeto de la actuación, no sería

necesario incorporar una memoria de sostenibilidad económica, ya que dicho objeto no corresponde a una actuación de transformación urbanística, sino tal y como se justifica en el punto 1.3.1 de la presente memoria, se trata de tan solo una actuación urbanística.

No obstante a lo anterior, se realiza un análisis del impacto de las actuaciones urbanísticas en las haciendas públicas afectadas, mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación, y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, la infraestructura y servicios técnicos necesarios, o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificadora que las actuaciones proporcionan.

Como consecuencia del incremento poblacional que se plantea con la actuación, es evidente que el costo del mantenimiento tanto de las redes públicas como de los espacios públicos se incrementará, debido a un mayor uso de los mismos.

Analizamos por un lado el incremento de coste de mantenimiento de las redes y espacios públicos que tiene que soportar la administración como consecuencia del incremento poblacional planteado para el área de actuación. El incremento poblacional es del 16.70% por tanto esto implica un incremento de los costes de mantenimiento a soportar por la administración de un 16.70% con respecto a la población que tiene asignada la manzana "PT".

Ahora pasamos a analizar el incremento de los ingresos que tendría la administración como consecuencia de la actuación de planteada. El incremento de la población de 281 habitantes posibilitaría la promoción con 160 viviendas en la parte de la manzana "PT" que a día de hoy se encuentra sin edificar. En el caso de incrementar el nº de viviendas en 117 unidades, el ayuntamiento recibiría el IBI correspondiente a las 160 viviendas, ya que de esta forma se posibilita la promoción de las 160 viviendas, sin que ello represente ningún incremento de los costes de las infraestructuras urbanas, ni de mantenimiento de los suelo dotacionales. El incremento de ingresos por IBI correspondiente a las 160 viviendas sería del 24,34% con respecto a la situación actual de la manzana "PT".

En cuanto a los ingresos referente al mayor consumo de agua, electricidad y otros servicios, si son proporcionales al incremento poblacional planteado del 16,70%.

Como conclusión podemos decir que desde el punto de vista económico la consecuencia de la actuación propuesta es sostenible ya que los ingresos de IBI derivado de la promoción de vivienda son superiores al incremento de los costes de mantenimiento de las redes y espacios públicos.

### **1.5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Según el artículo 85.3.b del Reglamento de la L.I.S.T.A. esta memoria únicamente sería necesaria incorporarla en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística. En nuestro caso, y en razón al objeto de la actuación, no sería necesario incorporar una memoria de sostenibilidad económica, ya que dicho objeto no corresponde a una actuación de transformación urbanística, sino tal y como se justifica en el punto 1.3.1 de la presente memoria, se trata de tan solo una actuación urbanística.

No obstante, a lo anterior, se realiza una memoria de viabilidad económica de acuerdo al artículo 85.3.b del reglamento de la L.I.S.T.A. en el que se analizan los siguientes puntos:

- Un **análisis comparativo**, donde se tengan en cuenta los parámetros urbanísticos existentes con respecto a las modificaciones planteadas de los mismos referentes a:
  - Incremento de edificabilidades. No procede el análisis comparativo, ya que no se está planteando incremento de edificabilidad alguna, ya que se mantiene la edificabilidad asignada por el P.G.O.U.
  - Incremento de densidades. En este caso sí se incrementa la densidad de población, con el aumento de las 117 viviendas propuestos, se produce un aumento poblacional de 281 personas, lo cual representa un aumento de la población en la manzana "PT" considerada del 16.70 %.

Como se ha analizado en el punto anterior 1.5.2 desde el punto de vista económico La actuación planteada en el presente documento no genera consecuencias negativas sino todo lo contrario aumentarían los ingresos las arcas municipales y por tanto desde este punto de vista sería viable la actuación.

Desde el punto de vista de la promoción privada, con la limitación actual del número de viviendas hace inviable cualquier promoción residencial, sin embargo, con el incremento de viviendas planteado sí es viable.

- Introducción de nuevos usos. No procede el análisis comparativo, ya que no se está planteando ninguna modificación en cuanto a los usos actuales establecidos por el P.G.O.U.
- **Análisis de la determinación económica básica relativa a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión incluyendo todas las ayudas públicas directa e indirecta, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber costear las redes públicas.** En este caso no procede ya que con la actuación no se plantea la ejecución o modificación de las redes públicas.

**Análisis de la inversión e ingresos generados con la actuación.** Como se ha comentado anteriormente la actuación planteada no generará ningún tipo de inversión a la administración sino todo lo contrario le generará ingresos por impuestos y consumo de los distintos servicios.

- **Plazo de amortización de la inversión.** En este caso, no es necesario ejecutar obra alguna, por tanto, no es necesario realizar ninguna inversión por lo que no se establece plazo de amortización alguno.
- **Análisis de la capacidad pública para la financiación y mantenimiento de las redes públicas.** Como ya se ha comentado anteriormente en este caso no se prevé una implementación ni modificación de las redes urbanas actuales, no obstante, se podría pensar que cualquier incremento poblacional repercute en un mayor uso de las redes públicas, y a su vez en un incremento del coste de mantenimiento de las mismas.

Este incremento del coste de mantenimiento no es proporcional al incremento poblacional (16.70%), ya que el área al que sirven las redes es mucho mayor al área homogénea considerada.

Por otro lado, el incremento de los ingresos por utilización de las redes públicas, si es proporcional al incremento poblacional, ya que se tributa por vivienda, de tal forma que el nivel de ingresos por uso de las redes públicas se aumentará un 16.70%, mientras que los costes de mantenimiento de las mismas redes, será mucho menor, por tanto, la administración tendrá más recursos económicos para mantener las redes. Además de lo anteriormente expuesto respecto al mantenimiento la administración recaudará un 16.70% más de impuestos por IBI que en la actualidad y siempre referido en este caso al ámbito de la manzana "PT".

Como conclusión podemos decir que la actuación urbanística objeto d la presente innovación, no implica inversión alguna, por lo tanto, está garantizada la viabilidad.

## **1.6. INFORMES VINCULANTES NECESARIOS**

### **1.6.1. AFECCIÓN LEY DE COSTAS**

De acuerdo con el art. 117 de la Ley 22/1988 de Costas y el art. 222.1.a del Reglamento General de Costas todo planeamiento urbanístico que ordene el litoral deberá ser informado por la Administración del Estado, incluyendo sus modificaciones o revisiones.

Dado que manzana "PT" se encuentra afectado por la zona de influencia, forma parte de las determinaciones de la normativa de Costas, por lo es necesario solicitar informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de la Costa y el Mar, con carácter previo a su aprobación inicial e inmediatamente antes de su aprobación definitiva.

Los informes deben de ser solicitados por el ayuntamiento como órgano competente, de acuerdo a la tramitación establecida en el artículo 227 del Reglamento General de Costas..

### **1.6.2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD**

Según la disposición final cuarta de la L.I.S.T.A. que modifica el artículo 56.b.4 de la ley 16/2011 de 23 de diciembre de salud pública de Andalucía por el cual se deben de someter a evaluación de impacto en la salud las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general.

No obstante y en base al los artículos 90 y 93 del decreto ley 3/2024 por el que se adopta medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, se modifican respectivamente el artículo 56 de la ley 16/2011 de salud pública en Andalucía, y el artículo 3 del decreto 169/2014 que establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud de la Comunidad Autónoma Andaluza, por los que no se someterán a evaluación de impacto en la salud aquellas innovaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no presenten impactos significativos en la salud, y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud, en el proceso de **cribado** inserto en el trámite de consultas previas regulado en los artículos **13, 16 y 17 del Decreto 169/2014**, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

El inicio del proceso de cribado, según el artículo 13, se deberá de iniciar antes de iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento, con la presentación de la documentación que se establece en el mismo artículo 13.

En caso de someter el documento de innovación a evaluación de impacto en la salud, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico el órgano competente para su tramitación solicitará a la Consejería competente en materia de salud el informe de evaluación de impacto en la salud, adjuntándole para ello la documentación necesaria según el artículo 14.

### **1.6.3. APPLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Según la modificación introducida en disposición final 5º de la L.I.S.T.A. , que modifica el artículo 40.4 de la ley GICA, se debería de someter el documento de innovación del P.G.O.U. al procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada**, ya que se trataría de una modificación menor del P.G.O.U., entendiendo cómo modificación menor, según el artículo 5.2.f de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de la estrategia, directrices y propuesta o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia. En nuestro caso el objeto de la innovación no afecta de manera clara y evidente al modelo territorial de ordenación establecido por el P.G.O.U. vigente, en cuanto al ámbito es de dimensiones reducidas, y en cuanto al aumento de viviendas se realiza sin aumento de aprovechamiento urbanístico ni de techo edificable, por tanto se debe de calificar como una modificación menor del P.G.O.U.

La tramitación se inicia presentando por parte del promotor ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada de borrador del plan o programa y del documento ambiental estratégico, conteniendo al menos la información establecida en este mismo artículo 29 de la ley 3/2013 de evaluación ambiental.

El órgano ambiental deberá emitir informe ambiental estratégico en el plazo de 3 meses contados a partir de la recepción de la solicitud de inicio de procedimiento.

Una vez que tenga el informe de evaluación ambiental emitido por el órgano ambiental, se corregirán los posibles aspectos o deficiencias detectadas, el documento modificado se aprobará inicialmente.

## **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **2.1. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Teniendo en cuenta el artículo 26 de la L.I.S.T.A. al tratarse de una actuación urbanística un suelo urbano consolidado y no de una actuación de transformación urbanística, este no se incluye en ningún área de reparto.

### **2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A LA MANZANA "PT" TRAS LA INNOVACIÓN**

Las condiciones urbanísticas de aplicación son las especificadas en el capítulo décimo tercero del P.G.O.U. de Roquetas de Mar: "Condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD)", en la que se incluyen los siguientes artículos:

- Artículo 10.131. Ámbito de aplicación.
- Artículo 10.132. Condiciones particulares de parcelación.

- Artículo 10.133. Alineaciones y separación a linderos.
- Artículo 10.134. Separación entre edificios.
- Artículo 10.135. Ocupación de parcela.
- Artículo 10.136. Ocupación bajo rasante.
- Artículo 10.137. Altura y número de plantas.
- Artículo 10.138. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 10.139. Edificabilidad máxima sobre parcela neta dentro de manzana.
- Artículo 10.140. Patios.
- Artículo 10.141. Dimensiones máximas de las edificaciones.
- Artículo 10.142. Condiciones particulares de estética.
- Artículo 10.143. Condiciones particulares de uso.

Ante cualquier otra condición de carácter general no recogida en los artículos anteriores, se atenderá a las condiciones urbanísticas establecidas por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

Las condiciones particulares aplicables concretamente sobre la manzana "PT", son las reflejadas en la tabla del punto 2.4.2. de condiciones urbanísticas aplicables con la innovación.

### **2.3. PROGRAMACIÓN**

Una vez aprobada definitivamente la presente innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, se solicitará la correspondiente licencia de obras en un plazo máximo de 2 años. A partir de la concesión de la correspondiente licencia de obras, los plazos siguientes vendrán determinados en la propia licencia.

## 2.4. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

### 2.4.1. CUADRO CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES:

Clasificación de suelo	Urbano
Categoría de suelo	Consolidado transformado SUC-T
Ámbito	UE-96
Manzana	Pueblo típico "PT"
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar de libre disposicion "PLD"
Uso característico	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	701 viv.
Superficie de parcela	70,144 m <sup>2</sup> s
Parcela mínima	12.000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie maxima edificable sobre rasante	70,144 m <sup>2</sup> t
Ocupación máxima de parcela	60% en PB. 60% en resto plantas
Ocupación bajo rasante	3 plantas bajo rasante como máximo. El perimetro de la planta baja no podra exceder ed la edificacion bajo rasante.
Altura y número de plantas	5 plantas + ático
Retranqueo a linderos	5 m a linderos interiores y 3 m a linderos interiores 100 m a la ZMT
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> c de vivienda, minimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	POP 01_37, 40 y 41

## 2.4.2. CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES CON LA INNOVACIÓN

Las condiciones urbanísticas aplicables a la manzana "PT", teniendo en cuenta la ampliación del número de viviendas planteado, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Clasificación de suelo	Urbano
Categoría de suelo	Consolidado transformado SUC-T
Ámbito	UE-96
Manzana	Pueblo típico "PT"
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar de libre disposición "PLD"
Uso característico	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	818 viv.
Superficie de parcela	70.144 m <sup>2</sup>
Parcela mínima	12.000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima edificable sobre rasante	70.144 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de parcela	60% en PB. 60% en resto plantas
Ocupación bajo rasante	3 plantas bajo rasante como máximo. El perímetro de la planta baja no podrá exceder ed la edificación bajo rasante.
Altura y número de plantas	5 plantas + ático
Retranqueo a linderos	5 m a linderos interiores y 3 m a linderos interiores 100 m a la ZMT
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> c de vivienda, mínimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	POP 01_37, 40 y 41

## 2.5. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de la ordenanza pormenorizada de edificación "PLD", son las establecidas en el punto 2.2 del presente documento y en el cuadro de condiciones urbanísticas modificadas con la innovación incluido en el punto 2.4.2 anterior. No obstante, ante cualquier otra condición no recogida en los puntos anteriores, se atenderá a las condiciones establecidas por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

## 2.6. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

En cuanto a las normas de urbanización, se atenderá a lo establecido por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

## **2.7. CUMPLIMIENTO LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. FICHA JUSTIFICATIVA.**

Teniendo en cuenta que el objeto de la innovación no incide directamente en el cumplimiento de la norma reglamentaria en materia de accesibilidad no se adjunta la ficha de accesibilidad para el cumplimiento de las condiciones de infraestructura y urbanismo

## **2.8. MARCO NORMATIVO**

En base al artículo 5 de la L.I.S.T.A., las determinaciones incluidas en el presente documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, tendrán el carácter de norma, siendo estas vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009.

Posteriormente, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, se dispone la aprobación definitiva del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado A-ALG-01 de la Revisión del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, acordándose la publicación de su normativa urbanística aprobada por Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 y en el Anexo I de la Orden de 24 de junio de 2010; publicándose en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010.

Además de las condiciones establecidas por el P.G.O.U., se estará a lo dispuesto en:

- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (L.I.S.T.A.)
- Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- RD 876/2014 de 10 de octubre. Reglamento General de Costas
- Código Técnico de la Edificación.

## 2.9. FICHA DE LA UE-96

### 2.9.1. FICHA ACTUAL

## AMBITO UE-96



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

SUC-T

PLD:  
Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. Retranqueo 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 80% en planta baja, 60% en el resto de plantas.  
Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER:

PARCELA A3:  
Usos permitidos compatibles al 100 %, el uso pormenorizado Residencial Vivienda Plurifamiliar y el Uso pormenorizado Hoteles y Residencias comunitarias, ambos del Uso Global Residencial Turístico.

||  
**ZONA ORDENANZA MODIFICADA**

Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m <sup>2</sup> )	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	160	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Atico	Si	Si	Si	Si

Manzana	A5	A6a	A6b
Superficie (m <sup>2</sup> )	5542	12493	13109
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,600	0,600	0,602
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	3325	7496	7892
Tipología	PBA	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79
Altura máxima (plantas)	3	2	3
Atico	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m <sup>2</sup> )	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Atico	Si	Si	Si	Si

Manzana	AH1	CC	H1	H2
Superficie (m <sup>2</sup> )	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Atico	Si	Si	Si	Si

# AMBITO - UE-96

urbano  
SUC-T

||

## ZONA ORDENANZA

### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

HOT:  
 Parcels AH1: parcela mínima de 15000 m<sup>2</sup>, respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por cada cama hotelera.  
 Retaining 5 m from the boundaries of the parcel, the alignments are free. Occupancy maximum of 50% on the ground floor.  
 PLD  
 Parcels H1-H2 Y H4: fixed in the plot of zonification respecting the minimum proportion of 50 m<sup>2</sup> of parcel per each hotel bed. Retaining equal height to the height of the building on each side of the parcel, with a minimum of 5 m, 100 m from the Z.M.T. Occupancy maximum of 60% on the ground floor, 60% in the rest of floors.

Manzana	H3	H4	PT
Superficie (m <sup>2</sup> )	20565	20564	70114
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.219	1.000	1.000
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	25103	20564	70114
Tipología	PLD	HOT	PLD
Nº máximo de viviendas	251	0	701
Altura máxima (plantas)	6	6	5
Ático	Si	Si	Si

## 2.9.2. FICHA MODIFICADA (CON AUMENTO DEL Nº DE VIVIENDAS)



Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m <sup>2</sup> )	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,900	1,000	1.250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	160	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4b	A5	A6a	A6b
Superficie (m <sup>2</sup> )	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	3325	7496	7892	8872
Tipología	PBA	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79	89
Altura máxima (plantas)	3	2	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m <sup>2</sup> )	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	AH1	CC	H1	H2
Superficie (m <sup>2</sup> )	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Ático	Si	Si	Si	Si

### OTROS PARAMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLD:

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. Retirando 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.  
Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER:

Parcela mínima de 14400 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

PARCELA A3:

Usos permitidos compatibles al 100%, el uso pormenorizado Residencial Vivienda Plurifamiliar y el Uso pormenorizado Hoteles y Residencias comunitarias, ambos del Uso Global Residencial Turístico.

### ZONA ORDENANZA MODIFICADA

II

# AMBITO - UE-96

urbano  
SUC-T

||

## ZONA ORDENANZA

### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	<b>H3</b>	<b>H4</b>	<b>PT</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	20585	20564	70144
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,219	1,000	1,000
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	25103	20564	70144
Tipología	PLD	HOT	PLD
Nº máximo de viviendas	251	0	818
Altura máxima (plantas)	6	6	5
Ático	Si	Si	Si

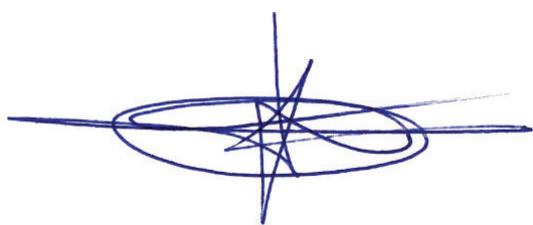
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.			
Manzana	<b>H3</b>	<b>H4</b>	<b>PT</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	20585	20564	70144
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,219	1,000	1,000
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	25103	20564	70144
Tipología	PLD	HOT	PLD
Nº máximo de viviendas	251	0	818
Altura máxima (plantas)	6	6	5
Ático	Si	Si	Si

HOT:  
Parcela AH1: parcela mínima de 15000 m<sup>2</sup>, respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por cada cama hotelera.  
Retranqueo 5 m a linderos de parcela, las alineaciones son libres. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas.  
Parcelas H1, H2 Y H4: la fijada en el cuadro de zonificación respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por cada cama hotelera. Retranqueos mínimos igual a la altura de la edificación en cada punto a linderos de parcela, con un mínimo de 5 m. 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

### 3. CONCLUSIÓN

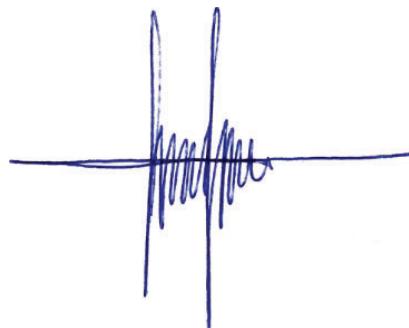
Por todo lo expuesto anteriormente, dado que el objetivo principal del presente documento es aumentar el número de viviendas asignado a la manzana "PT" de la UE-96 en 117 unidades, sin que ello implique la necesidad aumentar la edificabilidad asignada a la manzana, ni de renovar o reformar la urbanización existente en el entorno, ha quedado justificada la innovación mediante la modificación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, según se establece en los artículos 86 de la L.I.S.T.A. y 118 de su Reglamento.

Con objeto de que surtan los efectos oportunos, firmamos el presente documento en El Ejido a 20 de febrero de 2025



D. José Jesús Martín Palmero

Arquitecto



D. Manuel Martos Herrero

Arquitecto

#### **4. CARTOGRAFÍA**

**A-1 PLANO DE SITUACIÓN**

**A-2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO. CATASTRAL GEORREFERENCIADO.**

**A-3 FICHA ACTUAL CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.**

**A-4 FICHA ACTUAL CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.**

**A-5 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.**

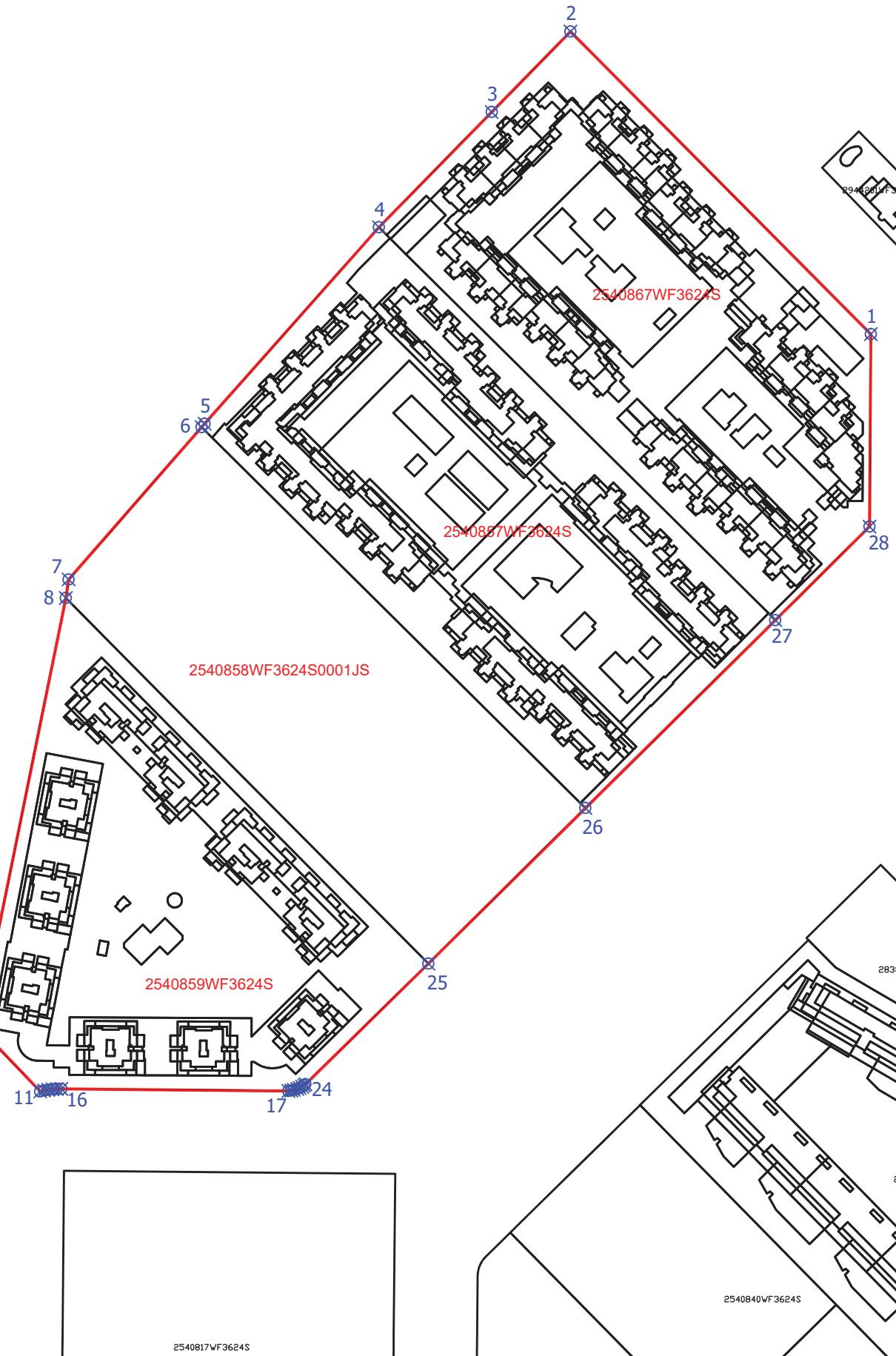
**A-6 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL AMBITO DE LA UNIDAD UE-96.**



**PARCELA PT**

CCOR.GEOREFERENCIADAS ETRS-89

PUNTOS	X	Y
1	532770.05	4064162.76
2	532661.03	4064272.57
3	532632.48	4064243.39
4	532591.53	4064201.55
5	532528.28	4064130.29
6	532527.19	4064129.04
7	532478.95	4064073.77
8	532477.91	4064067.04
9	532446.30	4063911.34
10	532449.16	4063908.36
11	532468.65	4063888.00
12	532470.02	4063888.32
13	532471.54	4063888.59
14	532473.08	4063888.78
15	532474.63	4063888.89
16	532476.29	4063888.92
17	532558.71	4063888.18
18	532559.70	4063888.35
19	532560.65	4063888.57
20	532561.89	4063888.90
21	532562.79	4063889.25
22	532563.69	4063889.71
23	532564.41	4063890.17
24	532564.92	4063890.62
25	532609.49	4063934.40
26	532666.50	4063990.81
27	532735.41	4064059.02
28	532769.55	4064092.95





#### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

##### PLD:

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. Retranqueo 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

##### TER:

Parcela mínima de 14400 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

##### PARCELA A3:

Usos permitidos compatibles al 100 %, el uso pormenorizado Residencial Vivienda Plurifamiliar y el Uso pormenorizado Hoteles y Residencias comunitarias, ambos del Uso Global Residencial Turístico.

## ZONA ORDENANZA MODIFICADA

105

Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m <sup>2</sup> )	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	160	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Atico	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4b	A5	A6a	A6b
Superficie (m <sup>2</sup> )	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	3325	7496	7892	8872
Tipología	PBA	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79	89
Altura máxima (plantas)	3	2	3	3
Atico	Si	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m <sup>2</sup> )	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Atico	Si	Si	Si	Si

Manzana	AH1	CC	H1	H2
Superficie (m <sup>2</sup> )	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Atico	Si	Si	Si	Si

### INNOVACIÓN AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR. SOBRE LA MANZANA "PT" INCLUIDA EN LA UNIDAD UE-96 DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

ARQUITECTOS

José Jesús Martín Palmero

Manuel Martos Herrero

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería)

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

A PROPUESTA DE

MARINAS DE PLAYA SERENA, S.L.U.

SITUACIÓN

AVENIDA CIUDAD DE CADIZ. URBANIZACIÓN PLAYA SERENA. ROQUETAS DE MAR. ALMERIA.

Telf: 950 48 00 11

PLANO

FICHA ACTUAL CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO  
DE LA UNIDAD UE-96.

arquitectura@grupoagora.eu

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

urbano  
SUC-T

II

## ZONA ORDENANZA

**A-4**

**2023/27**

**FEBRERO 2025**

S/E

Manzana	H3	H4	PT	
Superficie (m <sup>2</sup> )	20585	20564	70144	
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,219	1,000	1,000	
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	25103	20564	70144	
Tipología	PLD	HOT	PLD	
Nº máximo de viviendas	251	0	701	
Altura máxima (plantas)	6	6	5	
Ático	Si	Si	Si	

### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

#### HOT:

Parcela AH1: parcela mínima de 15000 m<sup>2</sup>, respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por cada cama hotelera. Retranqueo 5 m a linderos de parcela, las alineaciones son libres. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas

Parcelas H1, H2 Y H4: la fijada en el cuadro de zonificación respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> de parcela por cada cama hotelera. Retranqueos mínimo igual a la altura de la edificación en cada punto a linderos de parcela, con un mínimo de 5 m, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m2)	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	160	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4b	A5	A6a	A6b
Superficie (m2)	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m2)	3325	7496	7892	8872
Tipología	PBA	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79	89
Altura máxima (plantas)	3	2	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m2)	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

	AH1	CC	H1	H2
Manzana				
Superficie (m2)	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m2)	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Ático	Si	Si	Si	Si



## OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLD

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. Retranqueo 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER

Parcela mínima de 14400 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

PARCELA A3

Usos permitidos compatibles al 100 %, el uso pormenorizado Residencial Vivienda Plurifamiliar y el Uso pormenorizado Hoteles y Residencias comunitarias, ambos del Uso Global Residencial Turístico.

## ZONA ORDENANZA MODIFICADA

## ZONA ORDENANZA

Manzana	H3	H4	PT	
Superficie (m2)	20585	20564	70144	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,219	1,000	1,000	
Superficie Edificable (m2)	25103	20564	70144	
Tipología	PLD	HOT	PLD	
Nº máximo de viviendas	251	0	818	
Altura máxima (plantas)	6	6	5	
Ático	Si	Si	Si	

### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

#### HOT:

Parcela AH1: parcela mínima de 15000 m2, respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueo 5 m a linderos de parcela, las alineaciones son libres. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas

Parcelas H1, H2 Y H4: la fijada en el cuadro de zonificación respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueos mínimo igual a la altura de la edificación en cada punto a linderos de parcela, con un mínimo de 5 m, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.



## ANEJO 1. DATOS COLINDANTES PARA NOTIFICACIONES

- Lindero noroeste, catastral 2540857WF3624S0002OD: Club de Golf Playa Serena, Urbanización del Golf, paseo del golf, n ° 8 04740 Roquetas de Mar (Almería), telf.: 950333055, e-mail: [info@golfplayaserena.com](mailto:info@golfplayaserena.com)
- Lindero noreste, catastral 2540857WF3624S0002OD: Cdad. Residencial Agua Serena (H04750917), Avda. Carlos III, n ° 346 Edificio Galeón Entreplanta C 04720 Aguadulce (Almería); administrador: Mª Lourdes Serrano Serrano (telf.: 691534377, e-mail: [administracion@lourdesserrano.es](mailto:administracion@lourdesserrano.es)).
- Lindero suroeste, catastral 2540857WF3624S0002OD y 2540867WF3624S0001WS: Comunidad General, con cif nº H04642492, y dirección fiscal en Paseo del Golf, 5, 04740 Roquetas de Mar (Almería), administrada por AG Fincas Almería S.L., con cif nº B05334974, y dirección fiscal en Avda. Roquetas, 48 oficina 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), actuando en representación de la misma Dña. Ramona Cara Aguilera.
- Lindero sureste: Avda. de Cádiz, ayuntamiento de Roquetas de Mar.

## **DOCUMENTACIÓN ANEXA**

### **ANEXO 1.1 ESCRITURAS**

Se aporta como documento independiente

### **ANEXO 1.2. NOTAS SIMPLES Y CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Se aporta como documento independiente.

### **ANEXO 2. DOCUMENTO DE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA PARA LA INOVACION DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR SOBRE LA MANZANA "PT" INCLUIDA EN LA UNIDAD UE-96.**

Se aporta como documento independiente.

### **ANEXO 3. DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD**

Se aporta como documento independiente.

### **ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO**

Se aporta como documento independiente.