

LLOREDA MARQUEZ  
SANTIAGO -  
25714632B



Firmado digitalmente por  
LLOREDA MARQUEZ  
SANTIAGO - 25714632B  
Fecha: 2018.06.22  
12:00:14 +02'00'

### **Santiago Lloreda Márquez**

Arquitecto Colegiado N° 899  
Colegio Arquitectos Málaga  
Tlf.: 605347188  
lloredamarquez@gmail.com  
<http://lloredamarquez.wix.com/lloredamarquez>

## **ANEJO A LA INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Situación:**

**SUNC-ALESS, ZONA AVENIDA DE CARLOS III\_2 VII, PGOU DE  
ROQUETAS DE MAR**

**EXPEDIENTE MUNICIPAL: I-11/2015**

### **Promotor:**

**AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR  
A INSTANCIA DE DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L.**

**JUNIO 2018  
692/15**



**Arquitecto  
Santiago Lloreda Márquez**

## **CONTENIDO DEL ANEJO**

### **1. MEMORIA**

- 1.1.Promotor**
- 1.2.Objeto del documento**
- 1.3.Subsanaciones técnicas a la innovación de planeamiento**
  - 1.3.1. Documentos sustitutivos al planeamiento en vigor**
  - 1.3.2. Informe de sostenibilidad económica**
  - 1.3.3. Resumen Ejecutivo con planimetría necesaria**
  - 1.3.4. Error descrito en la innovación**
  - 1.3.5. Justificación de cumplimiento del artículo 148.4 de la LOUA**

### **2. ANEXOS**

- 2.1.ANEXO I. Informe de sostenibilidad económica**
- 2.2.ANEXO II. Suministro de agua potable y energía eléctrica**

### **2. PLANOS**

- 2.1.Hoja subsanada de plano POP\_01\_06**
- 2.2.Hoja subsanada de plano POP\_02\_03**
- 2.3.Hoja subsanada de plano POE\_03\_04**

## 1. MEMORIA

### 1.1. Promotor

Esta Innovación del PGOU de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el Excelentísimo Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con C.I.F. P-0407900-J y domicilio en Plaza de la Constitución, nº1, C.P. 04740, Roquetas de Mar; a instancias de la mercantil **DEPRAC INVESTIMENTS 2006, S.L.**, con N.I.F.: B-18818906 y domicilio social a efectos de notificación en Urbanización El Carmelo, nº 38, C.P. 18151, Ogíjares (Granada).

### 1.2. Objeto del documento

Con fecha 10 de abril de 2018, el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, remite comunicado de subsanación mediante el cual se informa que el documento de innovación aportado no reúne los requisitos exigidos por la legislación urbanística para poder considerarse como expediente completo, por lo que se requiere la subsanación de, entre otros que no son objeto de estudio en el presente anexo, los siguientes aspectos técnicos:

1. Se deberá completar el documento técnico con aquellos documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.
2. Se deberá completar el documento técnico con el informe de sostenibilidad económica.
3. Se deberá completar el resumen ejecutivo con la planimetría necesaria para describir el alcance de la alteración propuesta.
4. Discernir si el error descrito en la innovación se encuentra en la delimitación gráfica del ARU-14 que se incluye en la planimetría del PGOU o en la descripción de las parcelas que se incluye en la tabla del ARU-14 incluida en la memoria del PGOU.
5. Deberá completarse el expediente con la documentación necesaria para justificar que la parcela objeto de la innovación cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 148.4 de la LOUA para tener la consideración de solar.

El presente documento tiene por objeto dar contestación a los aspectos técnicos a subsanar requeridos mediante el comunicado descrito anteriormente.

### **1.3. Subsanaciones técnicas a la innovación de planeamiento**

#### **1.3.1. Documentos sustitutivos al planeamiento en vigor**

Los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor son tan sólo aquellos que afectan a la cartografía en vigor de dicho planeamiento.

La innovación que se promueve solo modifica los planos POP-01-06, POP 02-03 y POE-03-04 para que el grafismo de ellos se ajuste a la Innovación planteada, eliminando de ellos la línea azul discontinua del elemento SUNC TER/5, así como unificando en el ámbito objeto de esta innovación la ordenación a TER-3. El grafismo final de dichos planos se adjunta en el capítulo de planos del presente documento.

#### **1.3.2. Informe de sostenibilidad económica**

El informe de sostenibilidad económica al que hace referencia el comunicado de subsanación emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería se adjunta en el anexo I del presente documento.

#### **1.3.3. Resumen Ejecutivo con planimetría necesaria**

De forma paralela al presente documento se adjunta nueva versión del Resumen Ejecutivo, en el que se completa el capítulo de planos para una mejor comprensión del citado documento.

#### **1.3.4. Error descrito en la innovación**

La presente innovación de planeamiento pretende rectificar el PGOU de Roquetas de Mar, y está referida a una superficie de 2.929,80 m<sup>2</sup> en el tramo de la Avenida Carlos III con Calle Roger de Flor. Se refiere a un único ámbito que podríamos dividir en dos a efectos ilustrativos:

A- Suelo clasificado actualmente como Urbano con la categoría de Consolidado, que precisa de una modificación de ordenanza de TER/5 a TER/3, que afecta una superficie 588,88 m<sup>2</sup>, y de TER/1 a TER/3, que afecta una superficie de 19,50 m<sup>2</sup>, con objeto de regular de forma armonizada el ámbito de actuación y asegurar su correcta funcionalidad.

B- Suelo clasificado actualmente como Urbano con la categoría de No Consolidado, incluido en el ARU-14 en la documentación gráfica del PGOU, pero de cuyo documento y de la realidad física se extrae que ha sido un error y no se encuentra en el ARU-14

sino que es Suelo Urbano Consolidado (identificada en el Plano nº 1 "Estado Actual. Ámbito de la Innovación", como área 3). También se modifica la ordenanza pasando de TER/5 a TER/3, lo cual afecta una superficie de 2.321,42 m<sup>2</sup>.

La disfunción existente entre planos y normativa del PGOU hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de Suelo Urbano Consolidado, y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de uso terciario. No existe cambio de uso en la tramitación de este expediente.

A pesar de que, según los planos del PGOU, el ámbito objeto de este documento se encontraría en el ARU-14, en la tabla correspondiente a dicha área de reparto, la cual se puede comprobar en la siguiente figura extraída del capítulo de normas urbanísticas del plan general, no se incluye el uso terciario, TER, en su listado.

Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo			
Carlos III_2	VII	ARU-14	3		4.396			
			4		6.667			
			PLM	5	1.727			
				6	4.670			
				7	9.451			
				--	26.912			
			PBA	6	204			
				--	204			
			UAG	2	1.037			
				--	1.037			
			UAA	1	1.620			
				--	1.620			
Viario					14.838			
Espec. Lib.					11.907			
Equipam.					17.109			
Total Cesión					43.896			
					73.627			

Como se puede comprobar en la figura anterior, **la totalidad de usos definidos en el ARU-14 están ligados al uso residencial, dotaciones, parques y jardines y viario, no estando contemplado el uso terciario.**

Por otro lado, y comprobando el resto de áreas de reparto en SUNC-ALESS a través de las tablas incluidas en el capítulo de normas urbanísticas del plan general, las cuales no se adjuntan por su extensión pero son comprobables en el propio plan general, se ha podido verificar que ninguna de las áreas de reparto presenta uso terciario.

Comprobando la Memoria General del plan general se verifica que, como se puede comprobar en la siguiente figura, de los 675.134 m<sup>2</sup> incluidos en la totalidad de SUNC-

ALESS en las distintas áreas de reparto definidas en el planeamiento urbanístico (incluido el ARU-14), no existe superficie destinada al uso terciario (TER).

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

La superficie total de suelo incluida en esta categoría asciende a algo más de 67 hectáreas:

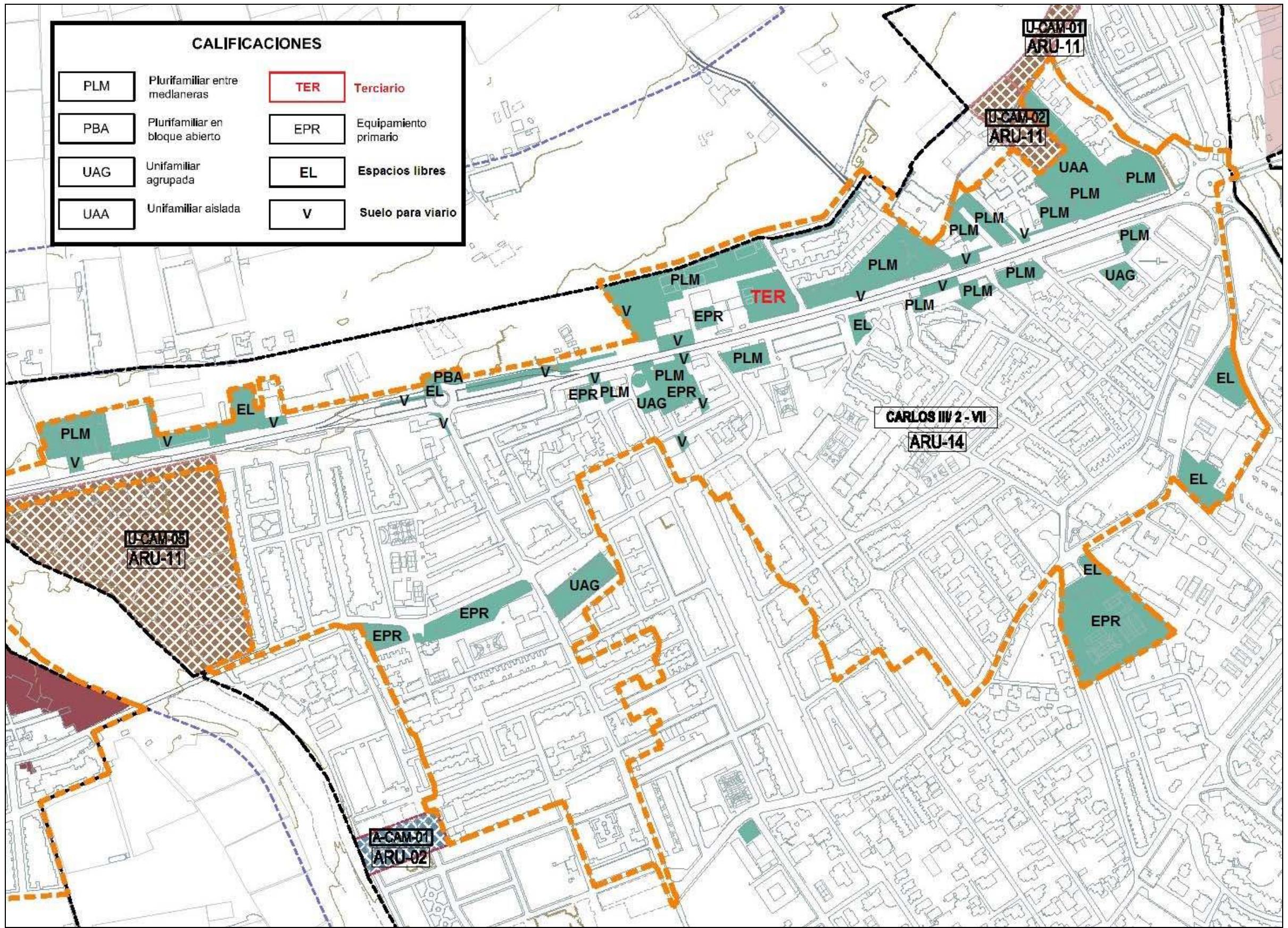
	Superficie Suelo	Superficie Edificable	Máx. Viviendas
Viario	116.098		
Espc. Lib.	93.718		
Equipam.	81.686		
Total Cesión	291.502		
Residencial PLM	315.895	1.058.742	10.587
Residencial PBA	9.075	29.039	290
Residencial UAG	53.887	107.508	718
Residencial UAA	4.776	3.173	19
	675.134	1.198.461	11.615

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR  
**PGOU ROQUETAS DE MAR 2009**

221

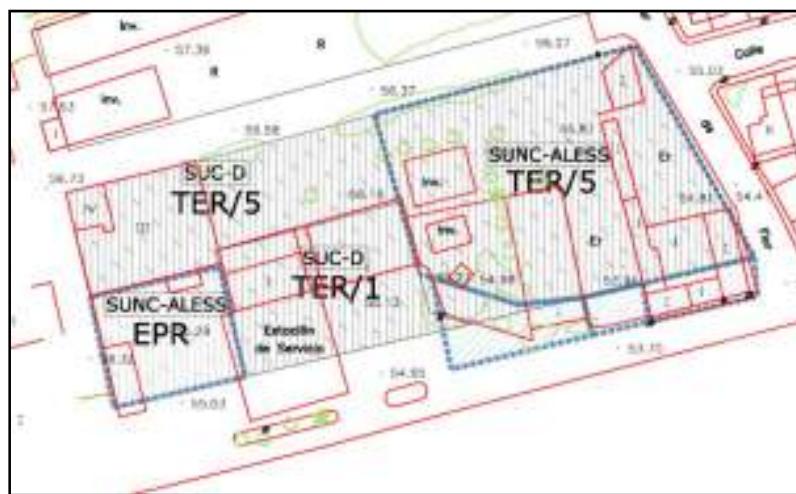
Como se puede apreciar en la figura anterior, la **totalidad de usos definidos en todas las áreas de reparto incluidas en el SUN-ALESS están ligados al uso residencial, dotaciones, parques y jardines y viario, no estando contemplado el uso terciario.**

Por último, y como se puede verificar en la siguiente figura, se ha procedido a comprobar mediante la cartografía del plan general los usos asignados a cada una de las parcelas pertenecientes al ARU-14, pudiéndose apreciar que ninguna de ellas tiene uso terciario a excepción de la que es objeto de la presente innovación.



A partir de la figura anterior se verifica que la única parcela existente en el ARU-14 que uso terciario es la objeto de estudio, lo cual contradice todos los datos expuestos tanto en la memoria general como en las normas urbanísticas del plan general, acreditando que el error existente está referido a la cartografía del plan.

Referente al párrafo anterior cabe destacar que, como se comprueba en la siguiente figura, las parcelas colindantes, con las mismas características que las parcelas objeto de innovación, tienen definido el mismo uso (TER) pero se las califica como suelo urbano consolidado.



Por otro lado, y con el objeto de acreditar el grado de consolidación de las parcelas objeto de estudio, en la siguiente figura, la cual consiste en la fotografía área editada con anterioridad a la fecha de aprobación del actual PGOU, se comprueba que la urbanización estaba totalmente ejecutada, teniendo en dicha fecha todos los servicios establecidos en el artículo 148.4 de la LOUA para ser considerado como suelo urbano consolidado.



A modo de resumen de las consideraciones anteriores se concluye que:

1. La totalidad de usos definidos en la tabla descrita en el plan general del ARU-14 están ligados al uso residencial, dotaciones, parques y jardines y viario, no estando contemplado el uso terciario.
2. Ninguna de las áreas de reparto incluidas en SUNC-ALESS tienen contemplado el uso terciario.
3. La única parcela existente en el ARU-14 que tiene vinculado el uso terciario es la objeto de estudio, lo cual, , contradice todos los datos expuestos tanto en la memoria general como en las normas urbanísticas del plan general, acreditando que el error existente está referido a la cartografía del plan.
4. Las parcelas colindantes a las parcelas objeto de la innovación, las cuales tienen características similares, tienen definido el mismo uso (TER) pero se las califica como suelo urbano consolidado.
5. Mediante la fotografía aérea editada con anterioridad a la aprobación del actual PGOU se puede acreditar que la urbanización del entorno de las parcelas objeto de estudio estaba ejecutada, lo cual da cuenta de su consolidación.

**A partir de las conclusiones anteriores queda acreditado que el error existente en el planeamiento radica en la cartografía asociada al PGOU.**

#### **1.3.5. Justificación de cumplimiento del artículo 148.4 de la LOUA**

En relación al comunicado de subsanación referente a la Innovación nº11/15 se realizan las siguientes observaciones al siguiente Punto de la misma: *"Se deberá completar el expediente con la documentación necesaria para justificar que la parcela objeto de la innovación cumple con todos los requisitos establecidos en el art. 148.4 de la LOUA para tener la consideración de solar. A este respecto hay que indicar que este aspecto parece tener difícil justificación al quedar pendiente la ejecución de un viario previsto en el planeamiento a lo largo de la fachada Avda. Carlos III de las parcelas objeto de la innovación."*

**La superficie destinada a viario de sistema local previsto en el planeamiento al que se hace referencia no se han incluido dentro del ámbito de la presente Innovación ya que no es el objetivo de la misma, y este se desarrollará según las indicaciones urbanísticas del Exc. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en la ejecución propia del planeamiento municipal, vigente y aprobado.**

Como consecuencia de lo anterior, será el Órgano municipal en el momento en que haya de otorgar las licencias de obra y actividad, cuando requiera la ejecución previa o simultánea de los viarios de sistema local previstos, -hoy dentro de las parcelas del propietario único que insta la innovación promovida por el ente municipal-, motivo por el cual no han sido incluidos en el documento, al no ser objeto de modificación/desarrollo privado.

Los requisitos que definen las parcelas afectadas como Solar se describen en el Art. 148.4 de la LOUA, consustancialmente con su ubicación lindante al Norte, con Calle Rodrigo Díaz de Vivar; Sur, Avenida Carlos III, Este, Calle Roger de Flor y Oeste, y con las edificaciones existentes, dando cumplimiento a dichos requisitos por los motivos que se exponen a continuación.

**a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.**

**Actualmente las parcelas presentan acceso a través de la Calle Rodrigo Díaz de Vivar, Calle Roger de Flor C y la Avenida Carlos III.**

El acceso existente en la Avenida Carlos III deberá ajustarse a la indicada en el PGOU cuando así lo autorice el Exc. Ayuntamiento de Roquetas de mar. Dichas obras se podrán realizar simultáneamente a la ejecución de las edificaciones previstas en los solares si así lo estima posible el Exc. Ayuntamiento.

Cabe destacar que, debido a que como se ha acreditado documentalmente ante el Excmo. Ayuntamiento, la totalidad de las parcelas que forman parte de la innovación son propiedad del promotor, por lo que la ejecución del acceso desde la Avenida Carlos III será realizada en el momento que se emita la autorización municipal.

**b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.**

Como señala el documento de Innovación, las parcelas objeto de la actuación se encuentran en la actualidad edificadas, -se procederá a su demolición-, estando las colindantes totalmente consolidadas y edificadas al mismo tiempo, contando con los servicios, dotaciones, suministro tanto de agua como de energía eléctrica, tal y como se denota de la planimetría y fotografías aportadas en la innovación.

Con el fin de acreditar que el suministro de agua potable y energía eléctrica está garantizado, en el anexo II del presente documento se adjuntan informes favorables referidos a una parcela colindante, promovidos por el mismo promotor del presente documento, en los que se refleja la existencia de dicho suministro.

En el caso del suministro eléctrico se informa por parte de ENDESA de forma favorable para la ejecución de una actuación que se pretende realizar en la Calle Rodrigo Díaz de Vivar, con lo que se acredita el punto de suministro existente.

En el caso del abastecimiento de agua potable se informa por parte de HIDRALIA de forma favorable la actuación a realizar en la Calle Rodrigo Díaz de Vivar esquina con Calle Roger de Flor C, estando la acometida a la red municipal existente en el centro de la citada Calle Roger de Flor C.

**Finalmente, y tras las consultas realizadas por el técnico que redacta el presente documento a las empresas suministradoras, se manifiesta que el caudal de agua potable y de potencia eléctrica existente es suficiente para la actuación prevista mediante la innovación propuesta.**

**c) Evacuación de aguas residuales a la red pública**

Las parcelas Objeto de estudio se encuentran en la actualidad edificadas y con suministro tanto de agua como de energía eléctrica tal y como se denota de la planimetría existente y fotografías de la misma aportadas en la innovación.

Mediante el informe favorable de HIDRALIA descrito en el apartado anterior se constata que las redes de alcantarillado más cercanas se encuentran en pozos de cabecera de la Calle Castilla y de la Calle Capitán, en ambos casos próximas a esquina con Calle Roger de Flor.

**Tras las consultas realizadas por el técnico que redacta el presente documento se manifiesta que la infraestructura de aguas residuales a la red pública existente es suficiente para la actuación prevista mediante la innovación propuesta.**

**d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento**

Las parcelas se encuentran ejecutadas en su perímetro siendo la parte de vial de la Avd Carlos III la única que deberá subsanar su alineación, por la cesión de una porción para los viarios, que se han aludido anteriormente.

**Por lo tanto las parcelas cumplen íntegramente con los requisitos establecidos en el art.148.4de la LOUA para tener la condición de solar. En tal sentido, y como elemento de contraste, viene así calificado en las referencias catastrales.**

LLOREDA MARQUEZ  
SANTIAGO -  
25714632B

 Firmado digitalmente por  
LLOREDA MARQUEZ  
SANTIAGO - 25714632B  
Fecha: 2018.06.22 12:10:31  
+02'00'

**2. ANEXOS**

**2.1. ANEXO I. Informe de sostenibilidad económica**

## ÍNDICE

### 1. ANTECEDENTES

### 2. INFORMACION PREVIA

### 3. OBJETO DEL INFORME

#### 3.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

### 4. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

### 5. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO

### 6. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### 6.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN “INTERNAS” DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

#### 6.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A LA PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### 6.3. IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### 6.4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS PREVISIBLEMENTE OBTENIBLES POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

### 7. CONCLUSIÓN

## 1. ANTECEDENTES

A instancias de la mercantil DEPRAC INVESTIMENTS 2006, S.L., con N.I.F.: B-18818906 y domicilio social a efectos de notificación en Urbanización El Carmelo, no 38, C.P. 18151, Ogíjares (Granada), se promueve y tramita en el Excmo. Ayuntamiento de ROQUETAS DE MAR la Innovación del PGOU de dicho Municipio.

Con fecha 10 de abril de 2018, el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, remite comunicado de subsanación mediante el cual se informa que el documento de innovación aportado no reúne los requisitos exigidos por la legislación urbanística para poder considerarse como expediente completo, por lo que se requiere la subsanación de, entre otros que no son objeto de estudio en el presente anexo, los siguientes aspectos técnicos: **“Se deberá completar el documento técnico con el INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**

## 2. INFORMACION PREVIA

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y el legislador autonómico andaluz en la nueva redacción del artículo 19.1.a.3a no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervenientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

El artículo 19.1.a.3a de la LOUA determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido.

Los distintos instrumentos de planeamiento se relacionan en el artículo 7 de la LOUA diferenciando los instrumentos de planeamiento general de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y considerando también como instrumento de planeamiento a los catálogos.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate.

Es decir, el estudio económico financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado.

Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Respecto a los instrumentos de planeamiento general, debe considerarse procedente la necesidad de incorporar el informe de sostenibilidad económica, si bien con el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos y dirigido a analizar la propuesta de clasificación del suelo productivo en relación con el diseño de la ciudad propuesto, por una parte y, por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones concurrentes provocará la implantación de las dotaciones consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos a que se refiere el artículo 10.1.A.c de la LOUA.

Debe tenerse en cuenta por tanto que, la finalidad exclusiva del contenido el informe de sostenibilidad económica se fundamentará en el cálculo de costes de carácter público, referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios, si el alcance del instrumento de planeamiento desarrollo o su innovación incidieran en el coste de los servicios previstos por dicho instrumento o por un cambio del mismo.

### **3. OBJETO DEL INFORME**

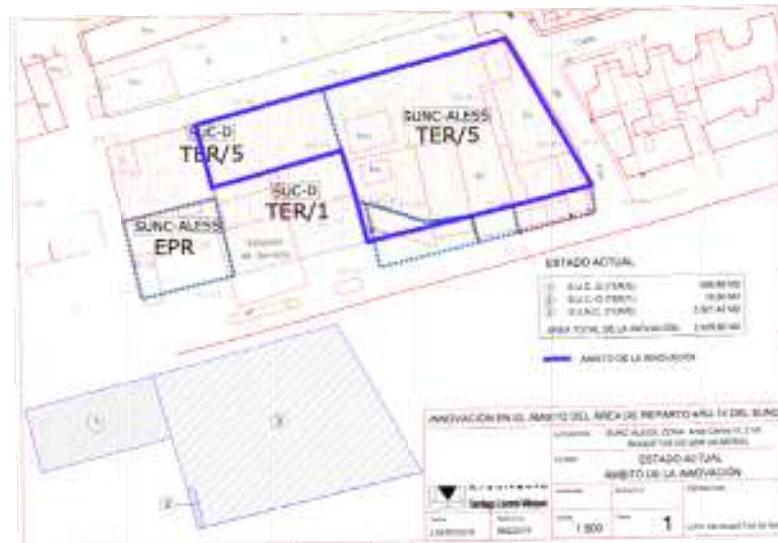
En consecuencia, el presente documento como ANEJO I de la INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14, del P.G.O.U. de ROQUETAS DE MAR

modificativo de la ordenación pormenorizada, incorpora el presente **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**, como parte de su documentación.

### 3.1. Objeto de la Innovación

La innovación de planeamiento que se tramita, pretende rectificar el PGOU de Roquetas de Mar y está referida a una superficie de 2.929,80 m<sup>2</sup>, en el tramo de la Avenida Carlos III con calle Roger de Flor. Se refiere a un único ámbito que podríamos dividir en dos a efectos ilustrativos:

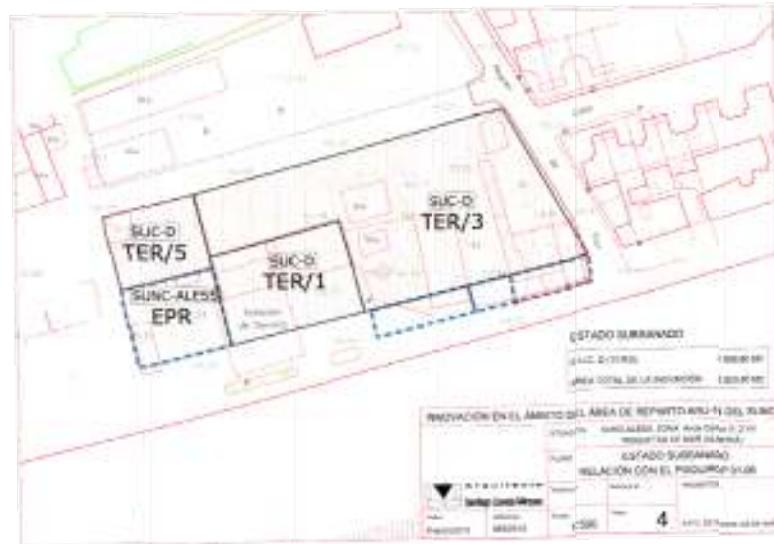
- Por una parte, el suelo clasificado como urbano con la categoría de consolidado que precisan de una modificación de ordenanza de TER/5 a TER/3, y de TER/1 a TER/3, con objeto de regular de forma armonizada el ámbito de actuación y asegurar su correcta funcionalidad. (En el plano de este documento son las áreas identificadas como 1 y 2).



- Y por otra, el suelo clasificado como urbano con la categoría de no consolidado en la documentación gráfica del PGOU, pero de cuyo documento y de la realidad física se extrae que ha sido un error y no se encuentra en el ARU-14, sino que es suelo urbano consolidado. En este último caso también se modifica la ordenanza pasando de TER/5 a TER/3.

Respecto a los terrenos que conforman esta última área, ordenados en la documentación gráfica del PGOU con la categoría de suelo urbano no consolidado incluido en el ARU-14, añadir que la disfunción existente entre planos y normativa del PGOU hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de suelo urbano consolidado para el ámbito al que

nos venimos refiriendo, y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de uso terciario. No existe cambio de uso en la tramitación de este expediente.



A pesar de que según los planos el ámbito objeto de este documento se encontraría en el ARU-14, en la ficha correspondiente a dicho área de reparto no se incluye el uso terciario, TER, en su listado; tampoco existe ni superficie de suelo, ni superficie de techo, ni coeficiente de uso o ponderación, ni aprovechamiento del uso TER. Igualmente ocurre en el resto de áreas de reparto del SUNC-ALESS, pudiendo en consecuencia concluir que este elemento y **este uso TER/5 no forman parte del suelo urbano no consolidado del PGOU** según sus normas urbanísticas.

Con esta actuación no se desafectan suelos públicos, ni tampoco se suprime determinaciones que afecten a suelos adscritos al uso de vivienda tanto libre como de protección oficial, ni se califican nuevos suelos con este uso. Tampoco produce un incremento de aprovechamiento.

Por las razones expuestas, se trata de corregir un error de representación en el grafismo del PGOU. Se hace desaparecer el trazo azul discontinuo que delimita parte de la propiedad de esta parte, corrigiendo los planos POP 01-06 y POP 02-03 del PGOU, que hace que quede erróneamente incluido en una subcategoría de suelo que no es la que le corresponde según determina la ficha del propio PGOU (ARU-14), dado que este elemento no pertenece a ese suelo según las Normas Urbanísticas y la propia realidad existente, debiendo integrarse esta parcela como suelo urbano consolidado, SUC-D, al igual que lo está el resto de la parcela que conforma la misma propiedad, solar vacío

en la calle Rodrigo Díaz de Vivar, que figura también como suelo TER/5 colindante al edificio de la Telefónica.

La innovación que se promueve solo modifica los planos POP-01-06; POP 02-03; POE-03-04 para que el grafismo de ellos se ajuste a la Innovación planteada, eliminando de ellos la línea azul discontinua del elemento SUNC TER/5, así como unificando en el ámbito objeto de esta innovación la ordenación a TER-3 con los parámetros que se indican en los documentos de la Memoria y Anejo de la innovación que se tramitan.

#### **4. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS**

Estamos de esta forma con el presente documento de **Informe de Sostenibilidad Económica** que acompañamos al documento de la Innovación del PGOU de ROQUETAS DE MAR, siendo que como hemos expresado, debido a que se trata de una mera reconfiguración de manzana sobre un suelo urbano consolidado con alto grado de urbanización en ejecución, zonas ya recepcionadas tiempo atrás correspondientes a los servicios existentes y en funcionamiento, simultaneidad de edificación, sin alteración de estándares urbanísticos ni dotacionales, por tanto el grado de precisión es muy alto en aras a que las determinaciones económicas son idénticas a las existentes.

No hay, ni se proponen, modificaciones de costes de obras de urbanización a las ya previstas en el proyecto que se redacte para la ejecución de las obras de construcción y, que en cualquier caso, serán asumidas por la promoción correspondiente en cada caso.

Los costes de urbanización, a fin de poder determinar el coste que la actuación puede suponer sobre el ámbito de actuación, son los mismos a priori por los motivos aducidos, que los previamente a esta modificación contemplados, es decir: **cero costes de urbanización.**

#### **5. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO**

Expuesto cuanto antecede, donde hemos efectuado una breve exposición de la normativa de aplicación, así como de la justificación de la realización y trámites implícitos, hemos de determinar así pues el contenido del presente Estudio de Sostenibilidad Económica, que se realiza, como ya hemos reiterado.

Como ya indicábamos previamente, el plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación del suelo estatal ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## 6. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

La Actuación Urbanizadora es la actividad económica que consiste en la producción de suelo urbanizado. La transformación de un suelo jurídicamente susceptible de ser urbanizado-soporte de aprovechamiento urbanístico (parcelas de suelo urbanizable o unidades de actuación-ejecución en suelo urbano) en suelo apto para edificar (solares).

La viabilidad de la actuación no deja de atender a una, a priori, sencilla ecuación, cual es que los ingresos por venta de solares sean mayores que los costes de producción, pero este no es nuestro caso.

La diferencia de obras de urbanización en la modificación propuesta respecto del planeamiento existente son nulas, y no afectan al alza ni incrementan, muy al contrario la carga económica futura de mantenimiento de las infraestructuras a la Administración Pública Local.

Esta modificación de planeamiento, ha tenido su fundamento en la **existencia de una contradicción entre la planimetría y normativa del PGOU** de Roquetas de Mar, que hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de suelo urbano consolidado para el ámbito al que nos venimos refiriendo y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de uso terciario.

El contenido de la Modificación se ha circunscrito pues, en el sentido de reordenar el uso terciario en el ámbito al que se refiere la presente innovación, de forma que los solares que están ordenados como SUC-TER/5 o SUC-TER/1 pasarán a SUC-TER/3, unificando así la altura máxima permitida para todo el ámbito a la que se refiere este documento, estableciendo una ordenación que asegura la correcta funcionalidad del ámbito.

**No existe cambio de uso** en la tramitación de este expediente, simplemente se trata de corregir un error de grafismo del PGOU corrigiendo los planos POP 01-06 y POP 02-03, y unificar para todo el ámbito el uso TER-3. La innovación que se promueve no implica corrección alguna en los textos del PGOU, ni en ningún cuadro del

documento, siéndole de aplicación los parámetros de ordenación contenidos en la innovación.

A pesar de que según los planos el ámbito objeto de este documento se encontraría en el ARU-14, lo cierto es que según la normativa del PGOU este elemento y este uso TER/5 no forman parte del suelo urbano no consolidado del PGOU.

Con esta actuación **no se desafectan suelos públicos, ni tampoco se suprimen determinaciones que afecten a suelos adscritos al uso de vivienda tanto libre como de protección oficial**, ni se califican nuevos **suelos** con este uso.

En su conjunto, **supone una reducción del aprovechamiento** respecto al que ostenta a día de hoy, puesto que del total del ámbito de 2.929,80 m<sup>2</sup> en el que se actúa: 2.910,30 m<sup>2</sup> pasan de TER/5 a TER/3 y sólo 19,50 m<sup>2</sup> pasan de TER/1 a TER/3. Lo que supone una reducción en la altura de la edificación del conjunto de 2 plantas y **una considerable menor edificabilidad**.

Finalmente procede la propuesta de modificación de planeamiento que se pretende **mantiene el sistema viario existente**, su superficie, por tanto no se merma este estándar dotacional viario, ni así mismo se altera ningún estándar de la manzana afectada por la modificación, **siendo pues que económicamente los costes de su ejecución son similares en función de la superficie, pero compactando dichas zonas, las cuales tendrán un menor coste de mantenimiento y optimización en el gasto municipal**.

La innovación propuesta por la modificación del planeamiento pormenorizado, **no alteran ni la superficie de la manzana, ni la edificabilidad** total con que cuenta esta.

**En consecuencia** para la Administración local **no será necesario prever modificación de los estándares de mantenimiento previstos en:**

- Pavimentaciones
- Limpieza viaria
- Jardinería
- Alumbrado
- Mobiliario urbano
- Recogida de Residuos Sólidos

En definitiva, la ordenación que se propone, llevará consigo una optimización de medios municipales respecto del mantenimiento del coste de implantación de nuevos servicios y/o mantenimiento de los mismos.



### **6.1. Obras de urbanización “internas” del ámbito de la modificación**

Las obras que se verán afectadas por la actuación propuesta son meramente internas a las parcelas afectadas y no varían las previsiones del PGOU vigente, en el entorno de la modificación propuesta, distintas de las que fueron aprobadas en su día y que están actualmente funcionando.

### **6.2. Obras de urbanización correspondientes a la participación en la financiación de los sistemas generales**

No se afecta de ninguna forma a otras obras de urbanización correspondiente a conexiones externas del ámbito correspondiente al de la modificación que se propone.

### **6.3. Importe total de las cargas de urbanización**

Las cargas de urbanización para el ámbito de la modificación puntual siguen vigentes en el ámbito a pesar de la modificación propuesta, toda vez que las magnitudes de la INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, no se ve alterada, puesto que las magnitudes de dicho ámbito no varían, sino que se reconfiguran de forma interna al ámbito circunscrito del mismo, única y exclusivamente.

#### **6.4. Estimación de ingresos previsiblemente obtenibles por la administración pública**

De conformidad con todo lo expuesto anteriormente, la estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal, es la misma que deviene del PGOU vigente actualmente, puesto que no se han modificado ni edificabilidades, ni ocupaciones ni tipologías edificatorias.

### **7. CONCLUSIÓN**

La innovación que se propone es sostenible económicamente, tanto para la mercantil que pretende la modificación del PGOU vigente, puesto que no varían los costes de urbanización, así como para el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, ya que con la misma no se prevén aumentos de los costes para la Administración Pública que van a suponer la materialización de dicha innovación.

**2.2. ANEXO II. Suministro de agua potable y energía eléctrica**

**INFORME SOBRE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA:****INFORMACIÓN DE REDES**

Nº expte.:	Fecha:	Exp. HiDR:	Fecha: 22/06/17	V
Proyecto:	Solicitud información de redes			
Población:	Roquetas de Mar		Aguadulce	
Dirección:	Calle Rodrigo Diez de Vivar esquina calle Roger de Flor			
Propietario:	Anexo3 Ingeniería y Desarrollo, S.L.			

En contestación a su solicitud, una vez revisada la documentación aportada y girada visita, se informa:

**AGUA POTABLE:**

La red municipal de agua potable existente se ubica en el centro de la calle Roger de Flor, sobre esta red se realizará la acometida de suministro de agua potable, con las siguientes condiciones:

1. Será de tubería de polietileno de alta densidad para uso alimentario bandas azules (UNE EN 12.201) PN 16 de diámetro mínimo 32 mm.
2. El contador individual estará en arqueta en límite de propiedad, en zona pública y de libre acceso. El contador contará con válvulas de corte antes y de retención después. Estas válvulas serán del tipo Cohisa RT o similar con esfera teflonada y tramo recto (estabilizador) desde el obturador hasta la conexión con el contador, cumplirán las normas ISO 4064 y UNE 19804/98.

En caso de ser necesario red contra incendios, se realizará una acometida independiente que será totalmente independientes del suministro de agua potable.

**ALCANTARILLADO**

Las redes de alcantarillado más cercanas se encuentran:

- Pozo de cabecera de Calle Castilla, ubicado próximo a esquina con calle Roger de Flor.
- Pozo de cabecera de Gran Capitán, ubicado próximo a esquina con calle Roger de Flor.

A uno de los puntos indicados se podrá realizar la conexión del alcantarillado, seleccionando el punto más idóneo en función de las pendientes definitivas entre las redes del parking y el punto de alcantarillado indicado que resulte más favorable.

La acometida se realizará con tubería de PVC teja SN 4 según norma UNE-EN 1401, de diámetro mínimo 200 mm, el entronque se deberá realizar a pozo de registro. Se instalará una arqueta registrable sifónica para la acometida, ubicada en acera junto al límite de fachada.

**Nota:** Si por el interior de la parcela discurren redes municipales de agua potable o alcantarillado, éstas deberán ser desviadas a terrenos de dominio público.

Roquetas de Mar, a 22 de Junio de 2017

HiDRALiA, S.A.

HiDRALiA

Fdo: Vicente Villasecura Pomares  
Jefe de Distribución

Ref. Solicitud: **NSAL 1067006**  
Tipo Solicitud: **NUEVO SUMINISTRO**

**DEPRAC INVESTMENTS 2006 SL**  
URB. EL CARMELO, 38  
18051 - OGIJARES GRANADA

Estimado Sr/Estimada Sra.:

Desde Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **NUEVO SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de 32,72 kW, en **RODRIGO DIAZ VIVAR, PARQUING, AGUADULCE, 04720, ROQUETAS DE MAR, (AL)**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

**I.- Instalaciones de extensión de la red de distribución.**

Dada la potencia y ubicación del suministro, la empresa distribuidora es responsable de las infraestructuras eléctricas necesarias entre el punto de conexión, situado en la red de baja tensión existente, y el primer elemento de su instalación privada. En el caso de que el inmueble cuente con centralización de contadores, el suministro deberá conectarse a dicha centralización. En caso contrario, se le dará conexión en el límite de su propiedad, accesible desde vía pública, y lo más próximo posible a la red de baja tensión.

Corresponde al solicitante del suministro abonar a la empresa distribuidora la cuota de extensión siguiente:

- Cuota de extensión:	568,50 €
- I.V.A. en vigor (21 % <sup>1</sup> ):	119,39 €
<b>- Total Importe Abonar SOLICITANTE:</b>	<b>687,89 €</b>

El plazo previsto de ejecución de la obra será de 30 días hábiles a partir de la obtención de los permisos y autorizaciones administrativas y de su confirmación de la disponibilidad de sus instalaciones receptoras (Dispositivo General de Protección) para su conexión a la red.

La validez de estas condiciones es de 6 meses.

Si esta alternativa es de su interés, el solicitante puede hacer efectivo el importe mencionado, 687,89 € mediante transferencia bancaria a la cuenta ES20-0182-3994-06-0202689006, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud nº NSAL 1067006, enviándolo al correo electrónico [Solicitudes\\_NSSS@endesa.es](mailto:Solicitudes_NSSS@endesa.es), con antelación suficiente para la consecución de los permisos necesarios y la ejecución de los trabajos. Caso de que la factura deba emitirse a nombre de una persona (física o jurídica) distinta del solicitante que formuló la petición, será preciso que nos indique el NIF o CIF de aquélla en la misma comunicación.

**II.- Instalaciones interiores y de enlace de propiedad particular.**

Las instalaciones interiores y de enlace con la red deberán ser realizadas por un Instalador Electricista Autorizado, quien le facilitará el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (C.I.E.). Dichas instalaciones serán accesibles, con cerraduras normalizadas, habrán de ser realizadas con arreglo a las normas de la empresa distribuidora y podrán ser inspeccionadas por ésta.

**III. Contrato de suministro.**

<sup>1</sup> Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.

En el caso de no existencia de centralización de contadores deberá proceder a la instalación definitiva de la Caja General de Protección (CGP) y comunicarlo a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, que procederá a ejecutar las instalaciones de extensión y adecuación de la red. Una vez finalizados los trabajos de Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, el usuario de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección<sup>2</sup>, debiendo aportar para ello el C.I.E. de su instalación de baja tensión.

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso a razón de 19,70 € más I.V.A.<sup>3</sup> por kW contratado o ampliado, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y depósito de garantía que proceda.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono de nuestro Servicio de Asistencia Técnica 902534100, o en nuestra página web [www.endesadistribucion.es](http://www.endesadistribucion.es), donde podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal**

17 de abril de 2017



<sup>5</sup> La relación actualizada de empresas comercializadoras se encuentra disponible en la página web de la "Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia": [www.cnmc.es](http://www.cnmc.es), apdo. Consumidores / Listado de Comercializadoras.

<sup>6</sup> Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.

## **2. PLANOS**

- 2.1. Hoja subsanada de plano POP\_01\_06**
- 2.2. Hoja subsanada de plano POP\_02\_03**
- 2.3. Hoja subsanada de plano POE\_03\_04**

USOS PORMENORIZADOS

- Plurifamiliar
- Unifamiliar
- Hotelero
- Camping
- Comercial
- Especiales o centros de reunión
- Industrial
- Ocio
- Deportivo
- Cementado
- Transportes e Infraestructuras
- Equipamiento Adm. Pública
- Equipamiento en específico
- Bosque para viento

USOS GLOBALES

Especiales

Residencial

Instalaciones productivas

Terciario

Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Público

S.I.P.S. Administración, Políticas

S.I.P.S. Socioeconómico

S.I.P.S. Sanitario

Parque Comercial

Infraestructuras de comunicaciones

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SNUPELE (Rancho)

SNUPELE (Terreno)

SNUPELE (Arroyo)

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUR-O

SUR-T

SUR-S

SUR-NS

Desvinculación de Vías

Desvinculación II

Desvinculación urbano

Desvinculación Adicional Segunda Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

Línea interior servidumbre

Línea destinada a público

Matrino-Terrestre

Línea interior servidumbre

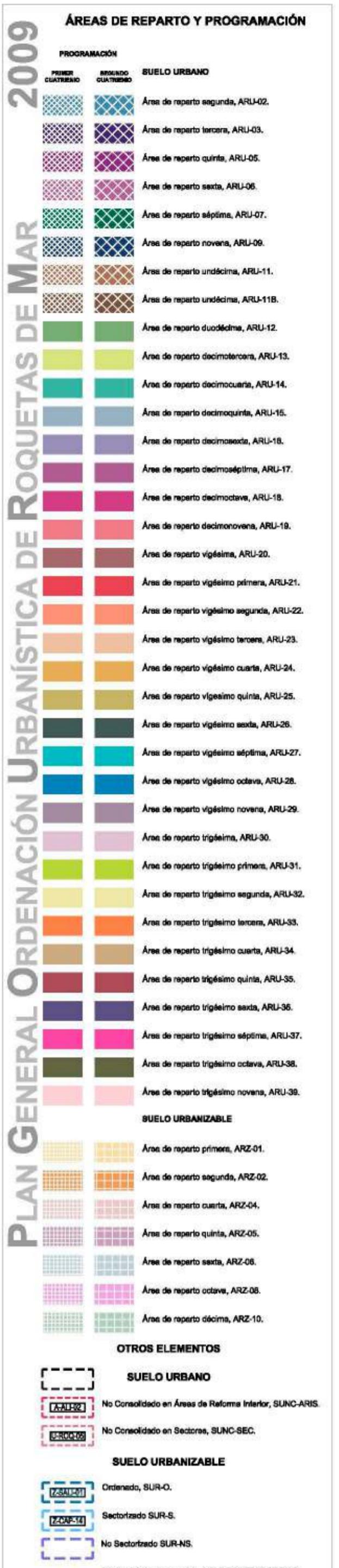
Interior servidumbre infinito

Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUELO URBANO NO CONSIDERADO

SUELO URBANO CONSIDERADO



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE  
REPARTO Y PROGRAMACIÓN

**PGOU**

Adjudicante: Aparicio Pérez, Luis Felipe \_Arquitecto  
Equipo Redactor: Aparicio Pérez-Minguez, Luis \_Arquitecto  
Antequera Sánchez, José Patricio \_Arquitecto  
Carrillo Durán, Carlos \_Arquitecto  
Dentímaro, Alessandra \_Arquitecta  
Julián Rodríguez, Juan \_Arquitecto  
Jurado Hernández, Alfonso \_Arquitecto  
Malgatzo Rodríguez, Juan E. \_Arquitecto  
Pardini, Verónica \_Arquitecta  
Porroto, Jelena M. \_Arch. Canadá  
Vega Álvarez, Francisco \_Arquitecto  
Vera Utrilla, Marian E. \_Arquitecta  
Vásquez Palomo, Alberto E. \_Arquitecto



2

