

# **INNOVACIÓN al PGOU de Roquetas de Mar (Almería): Modificación del uso pormenorizado en el ámbito de la UE-80.1**

**Situación:  
Ámbito UE-80.1, PGOU Roquetas de Mar (Almería)**

**Promovido por:  
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR  
Referencia Ayuntamiento de Roquetas: I1/11**

**Instado por:  
HNOS. GODOY DURÁN C.B.  
y**



## Índice del documento:

Página	Asunto
03	Memoria
	1.- Autor del encargo
	2.- Antecedentes
04	3.- Objetivos y finalidades de la Innovación
	4.- Justificación
09	5.- Estructura de la propiedad
10	6.- Cuadro comparativo de la modificación de parámetros
11	7.- Normas urbanísticas
	8.- Ordenanzas de edificación
	9.- Conclusión
12	Fichas catastrales
13	Ficha catastral nº 1: plano general del Sector
14	Ficha catastral nº 2: parcela A
15	Ficha catastral nº 3: parcela B
16	Ficha catastral nº 4: parcela C
17	Fichas urbanísticas del Sector (actual y modificada)
18	Ficha actual
19	Ficha modificada
20	Planos
	Plano 01: Plano de ordenación de las parcelas según PGOU vigente
	Plano 02: Plano topográfico con indicación de propiedades
	Plano 03: Plano con indicación de coordenadas UTM
	Plano 04: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según PGOU)
	Plano 05: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)

CD con esta documentación en soporte informático y referenciado a coordenadas UTM

Anexo en documento independiente a éste: **Resumen ejecutivo** de la Innovación



## **INNOVACIÓN al PGOU de Roquetas de Mar (Almería): Modificación del uso pormenorizado en el ámbito denominado UE-80.1**

### **MEMORIA**

#### **1.- AUTOR DEL ENCARGO:**

Se redacta la presente Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, promovida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, instado por:

- a) Hnos. Godoy Durán, C.B. con CIF E-04622346, domicilio: Bulevar de El Ejido, nº 146 – 04700 El Ejido (Almería), representada por Enrique Raúl Godoy Durán, con DNI nº 18.111.776-N e igual domicilio, Tf.: 950.486.786, y
- b) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con DNI.: xxxxxxxxxxxxxx domicilio: xxxxxxxxxxxxxxxx – Roquetas de Mar (Almería), Tf.: 950.321.500,

en su condición de propietarios de la totalidad del suelo que constituye el ámbito denominado UE-80.1 del PGOU de Roquetas de Mar.

#### **2.- ANTECEDENTES:**

El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, en su aprobación definitiva, fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 190, de fecha 28 septiembre 2010.

Según este nuevo PGOU, los terrenos objeto de esta Innovación están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado ET II, constituyendo el ámbito denominado UE-80.1. Las características y parámetros fundamentales de este ámbito, son las siguientes:

- Superficie bruta: 13.259 m<sup>2</sup>s
- Uso: Residencial.
- Número máximo de viviendas: 124
- Superficie de suelo de las parcelas residenciales: 6.820m<sup>2</sup>s
- Superficie de suelo dotacional:
  - Equipamiento primario: 1.501m<sup>2</sup>s
  - Espacios libres: 1.334m<sup>2</sup>s
  - Viario/aparcamiento: 3.604m<sup>2</sup>s
- Superficie edificable máxima: 14.509m<sup>2</sup>t
- Sistema de actuación: Compensación
- La ordenación del sector es la reflejada en el PGOU.
- La urbanización se realizará mediante Proyecto de Obras de Urbanización.

Se adjunta la ficha de determinaciones del ámbito UE-80.1 incluida en el PGOU para su desarrollo.



### 3.- OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN:

El objeto de esta Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, consiste en la modificación de la ordenación pormenorizada de las parcelas lucrativas R1, R2A, R2B, R3, R4, R5 y R6. Su finalidad es **subsanar determinados desajustes** detectados en el PGOU aprobado definitivamente, dentro del ámbito de suelo urbano no consolidado ET II, denominado UE-80.1. Hemos comprobado gráfica y numéricamente que estos desajustes **impiden materializar** los aprovechamientos asignados a muchas de las parcelas resultantes de la ordenación.

La solución propuesta es sencilla, a la vez de equilibrada: consiste en reajustar dentro del conjunto de parcelas residenciales, los siguientes parámetros: número de viviendas, distribución de la superficie edificable, y además se propone unificar la ordenanza de edificación PLM/4 para todas las parcelas residenciales, homogeneizando la altura máxima. Todo ello **sin variar los parámetros globales**: forma, tamaño y superficie de las manzanas residenciales, ordenación general, clasificación, calificación y uso del suelo, número de viviendas, número máximo de plantas, edificabilidad máxima y dotaciones.

De este modo, los **parámetros urbanísticos generales permanecen invariables** dentro del propio ámbito, procediéndose únicamente a reajustar internamente alguno de esos parámetros: los necesarios para **equilibrar** los resultados y permitir un desarrollo eficiente, homogéneo y posibilista.

### 4.- JUSTIFICACIÓN:

Del estudio detallado, arquitectónico, numérico y gráfico de la ordenación propuesta en la ficha del PGOU, hemos comprobado los siguientes desajustes:

#### a) Desajustes en la obtención práctica de los aprovechamientos asignados y medidas correctoras que se plantean en la Innovación.

**Parcela R6:** parcela rectangular con 1 lado fachada y 3 lados medianerías, con un fondo superior a 20m y ordenanza UAG (unifamiliar adosada). Es fácil comprobar y entender, que en esta parcela sería del todo **imposible materializar** los aprovechamientos dimanados de la edificabilidad prevista, que es de 2'257m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (el índice de edificabilidad más alto de toda la Unidad en UAG). El PGOU asigna un máximo de 12 viviendas en esta parcela, imposibles de materializar en cumplimiento de las condiciones de parcelación exigidas en el art. 10.85 del PGOU (lindero frontal mínimo de seis metros). Se podría materializar únicamente 9 viviendas, lo que obligaría a asignar una superficie construida por vivienda de 258'05m<sup>2</sup>t, lo que supone en la realidad una superficie excesiva para una vivienda unifamiliar adosada.

Mediante esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de la parcela R6 siguiente manera:



Parcela R6	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.029	667 (♣)
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2'257	3'100
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	2.322	2.038
Tipología	unifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	UAG	PLM
Número máximo viviendas	12	19
Altura máxima (plantas)	3	4
Áticos	no	no

**Parcela R5:** parcela rectangular con 2 lados fachadas y 2 lados medianerías, con un fondo superior a 20m y ordenanza UAG (unifamiliar adosada). Es fácil comprobar y entender que, de modo similar a como sucede en la parcela R6, en esta parcela R5 sería del todo **imposible materializar** los aprovechamientos dimanados de la edificabilidad prevista, que es de 1'614m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. El PGOU asigna un máximo de 10 viviendas en esta parcela, imposibles de materializar en cumplimiento de las condiciones de parcelación exigidas en el art. 10.85 del PGOU (lindero frontal mínimo de seis metros). Se podría materializar únicamente 8 viviendas, lo que obligaría a asignar una superficie construida por vivienda de 198'00m<sup>2</sup>t, lo que supone en la realidad, hoy en día y en un futuro próximo, una superficie excesiva para una vivienda unifamiliar adosada.

Mediante esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de la parcela R5 siguiente manera:

Parcela R5	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie (m <sup>2</sup> )	981	660 (♣)
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1'614	2'300
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	1.584	1.534
Tipología	unifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	UAG	PLM
Número máximo viviendas	10	14
Altura máxima (plantas)	3	4
Áticos	no	no

(♣) Del conjunto de 2 parcelas originales (R6 y R5) del PGOU publicado el 28 sep 10, cuya superficie común es: 1.029m<sup>2</sup>s + 981m<sup>2</sup>s = 2.010m<sup>2</sup>s, como consecuencia de la Innovación que se plantea en el presente documento, se obtiene 3 parcelas (R7, R6 y R5), cuya superficie común es: 682m<sup>2</sup>s + 667m<sup>2</sup>s + 660m<sup>2</sup>s = 2.009m<sup>2</sup>s. La diferencia de 1m<sup>2</sup>s se produce al corregir un error detectado en la medición de la superficie de suelo de la parcela R1 del PGOU publicado el 28 sep 10, que no tiene 201m<sup>2</sup>s de cabida, sino 202m<sup>2</sup>s. De este modo, la superficie total de las parcelas resultantes, permanece invariable, y es la correcta.



**Parcela R4:** parcela triangular, con 2 lados fachadas y 1 lado medianería, con ordenanza UAG. Por la forma y fondo de esta parcela, también sería **imposible materializar** en la práctica el aprovechamiento definido de  $2'036\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ . El PGOU asigna un máximo de 21 viviendas en esta parcela, pudiéndose materializar únicamente 17 viviendas en cumplimiento del art. 10.85 del mismo. La superficie construida por vivienda sería de  $239\text{m}^2\text{t}$ , que supone también en la realidad una superficie excesiva para una vivienda unifamiliar adosada.

Mediante esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de la parcela R4 siguiente manera:

Parcela R4	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie ( $\text{m}^2$ )	1.996	1.996
Edificabilidad ( $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ )	2'036	1'100
Superficie edificable ( $\text{m}^2$ )	4.065	2.200
Tipología	unifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	UAG	PLM
Número máximo viviendas	21	14
Altura máxima (plantas)	3	4
Áticos	no	no

**Parcela R3:** en contraste con los 3 casos expuestos anteriormente, a esta parcela con ordenanza PLM (plurifamiliar con 4 plantas sobre rasante) se le asigna un índice de edificabilidad de  $2'008\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  (obsérvese que este índice para plurifamiliar es aún inferior a los tres índices descritos anteriormente para unifamiliar). Al tratarse de una parcela con 4 fachadas y una medianería en su lado más corto, con un fondo de ~31m entre fachadas opuestas paralelas, con la edificabilidad definida, sólo se podría **aprovechar la mitad del volumen** capaz definido por los parámetros geométricos de la ordenanza.

Mediante esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de la parcela R3 siguiente manera:

Parcela R3	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie ( $\text{m}^2$ )	1.269	1.269
Edificabilidad ( $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ )	2'008	3'100
Superficie edificable ( $\text{m}^2$ )	2.547	3.934
Tipología	plurifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	PLM	PLM
Número máximo viviendas	38	36
Altura máxima (plantas)	4	4
Áticos	no	no

**En resumen:** lo que le sobra a las parcelas R6, R5 y R4, le falta a la parcela R3, para poder materializar en la práctica los aprovechamientos asignados en el PGOU.

**b) Dificultad en la distribución de los aprovechamientos asignados, debido a la existencia de servidumbres de huecos en edificaciones preexistentes.**

**Parcela R1:** se trata de una parcela de reducidas dimensiones (202m<sup>2</sup>s) en la que aparece una servidumbre ocasionada por la existencia de una puerta en la medianería del edificio colindante existente. Se comprueba fácilmente que con los parámetros que el PGOU asigna a esta parcela: 201m<sup>2</sup>s, con 4 alturas y 624m<sup>2</sup>t de superficie edificable, es del todo imposible distribuir las 13 viviendas que le asigna. Para resolver lo anterior, esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de la parcela R1 siguiente manera:

Parcela R1	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie (m <sup>2</sup> )	201	202 (♣)
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	3'100	3'100
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	624	624
Tipología	plurifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	PLM	PLM
Número máximo viviendas	13	6
Altura máxima (plantas)	4	4
Áticos	no	no

**Parcelas R2-A y R2-B:** ambas parcelas están abrazando dos chalés existentes en la actualidad, en cuyas medianerías se abren un significativo conjunto de huecos hacia estas dos parcelas colindantes. De esta manera, las edificaciones que se proyecten en ambas parcelas de este ámbito, deberán respetar las servidumbres establecidas por dichos huecos. Esto se traducirá en la práctica, en que no podrá ocuparse sino un determinado porcentaje de dichas parcelas y, por tanto, el mantener la ordenanza UAG dificultaría la obtención de un resultado arquitectónico equilibrado y homogéneo.

Debido a ello, mediante esta Innovación se plantea sustituir la ordenanza de aplicación UAG por PLM, quedando de este modo, una tipología y ordenanzas únicas para las 2 parcelas R2-A y R2-B que rodean a las edificaciones existentes, exteriores al ámbito de la UE-80.1. Actualmente, la R2-A tiene asignada la tipología unifamiliar y la R2-B la tipología plurifamiliar. Se trata, por tanto, de aplicar una solución común a 2 parcelas de las mismas características. Mediante esta innovación se propone modificar la ordenación pormenorizada de las parcelas R2-A y R2-B siguiente manera:

Parcela R2-A	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie (m <sup>2</sup> )	707	707
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2'136	2'030
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	1.510	1.436
Tipología	unifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	UAG	PLM
Número máximo viviendas	9	12
Altura máxima (plantas)	3	4
Áticos	no	no



Parcela R2-B	PGOU publicado 28 sep 10	Innovación PGOU
Superficie (m <sup>2</sup> )	636	636
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	2'918	2'030
Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	1.857	1.292
Tipología	plurifamiliar	plurifamiliar
Ordenanza	PLM	PLM
Número máximo viviendas	21	11
Altura máxima (plantas)	4	4
Áticos	no	no

**c) Desajuste del modelo promocional adoptado** (vivienda unifamiliar adosada, de alta superficie construida si no se quiere perder edificabilidad asignada) **con la realidad presente** (y previsiblemente futura, tal como está evolucionando el mercado) **de la demanda inmobiliaria: vivienda plurifamiliar de superficie ajustada y local comercial en planta baja.**

Analizando la situación actual del mercado inmobiliario en Roquetas de Mar (principios del año 2.012), la previsión de su posible futura demanda, sus características y exigencias, la ubicación física en el ámbito de la UE-80.1, la elasticidad exigida a la oferta que se vaya a poner en el mercado, así como la posibilidad de otros planteamientos promocionales principales, complementarios o anejos al que se plantea, entendemos como obvio, que la economía y el realismo financiero, va a exigir el poner en el mercado una tipología de viviendas no sobrepasadas en superficie, es decir, en precio. Caso contrario, nos encontraríamos en una situación de inviabilidad financiera, por imposibilidad de justificación de la existencia de una demanda real a nuestro producto, lo que haría inviable el desarrollo urbanístico de este suelo.

Por dicha razón, parece más coherente, a la vez que plenamente justificado, en los tiempos actuales y previsiblemente futuros, el sacar al mercado inmobiliario, por la ubicación física que posee esta UE-80.1, una tipología de vivienda del tipo plurifamiliar, con una superficie construida por vivienda, del orden de 60~75m<sup>2</sup>t. Este es el planteamiento que hace más viable su desarrollo.

Además, como se justifica en el apartado a) de la presente innovación, en el nuevo PGOU es imposible materializar el máximo de 124 viviendas asignadas a esta unidad en cumplimiento de las condiciones de parcelación exigidas en el art. 10.85 del PGOU (lindero frontal mínimo de seis metros). En la presente innovación del PGOU sí es viable materializar las 124 viviendas asignadas. No se aumenta por tanto, el nº de viviendas dentro este ámbito.

**d) Justificación de las mejoras que supone esta Innovación del PGOU para el bienestar de la población, así como para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de la actividad pública urbanística.**

La nueva solución propuesta en esta Innovación no altera las dotaciones previstas por el PGOU para este ámbito, por lo que no se altera la calidad y eficacia de éstas.



Por otra parte, con la nueva ordenación se garantiza una más rápida programación de las actividades de urbanización y edificación, lo que supone una mejora urbana de la zona ya urbanizada y edificada donde se encuentra este ámbito de la UE-80.1.

La ejecución del ámbito de la UE-80.1, supone una mejora para el bienestar de la población del entorno, además de lo que le supone al municipio el poder disponer en un plazo más breve de las cesiones que le corresponde, como consecuencia de la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

Esta Innovación del PGOU supone un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, dado que entre las funciones que ésta comprende, se encuentra la transformación del suelo mediante la urbanización y edificación. Mediante esta Innovación, con las nuevas características de la ordenación, se facilita la ejecución (urbanización y edificación) del ámbito de la UE-80.1, por las razones explicadas en el presente documento, con los beneficios que eso conlleva para el entorno y el municipio.

Mediante esta Innovación, se subordina el uso del suelo al interés general de la población, incrementándose positivamente la posibilidad de acceso a una vivienda digna, conforme a las características demandadas, como consecuencia de las directrices económicas reales, de los tiempos actuales. No sería un desarrollo sostenible ordenar un ámbito, en base a unas características y modelo de vivienda, con una superficie construida excesivamente grande, lo cual la haría inaccesible en la práctica para la mayoría de las personas, por la situación económica de estos tiempos.

#### e) Justificación de que se trata de una modificación de la ordenación pormenorizada y que no afecta a las determinaciones estructurales del PGOU.

En virtud del art. 10 de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los aspectos modificados en esta Innovación del PGOU, forman parte de su ordenación pormenorizada potestativa.

Se trata de un suelo urbano no consolidado, en el que las únicas determinaciones que se ha alterado, han sido algunos aspectos de la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de la UE-80.1: las relativas a la edificabilidad, número de viviendas y ordenanza de edificación en las parcelas lucrativas, sin afectar en absoluto los parámetros de edificabilidad y número de viviendas previstos para el ámbito. No se trata, por tanto, de aspectos que formen parte de la ordenación estructural del PGOU, ya que no se altera ni los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano no consolidado, además de las de suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado.

#### 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

La propiedad de los terrenos que constituyen el ámbito de la UE-80.1, está compuesta en su totalidad por 3 fincas, las cuales son propiedad de los que instan la presente Innovación. Ajustándose a la medición topográfica real, la cual se acompaña como documentación gráfica e informática en el presente documento, dichas 3 parcelas son de la propiedad que se cita, y poseen la siguiente cabida real:



La **superficie del ámbito de la Innovación** es **13.259m<sup>2</sup>s**. Dentro de este ámbito, los propietarios poseen las fincas, con las siguientes superficies:

a) Hnos. Godoy Durán, C.B.

CIF.: E-04622346

Domicilio: Bulevar de El Ejido nº 146 - 04700 El Ejido - Tf.: 950.486.786

Propietario de la finca A cuya superficie dentro del ámbito es: 4.224m<sup>2</sup>s y de la finca C cuya superficie dentro del ámbito es: 4.655m<sup>2</sup>s, sumando ambas dentro del ámbito: 8.879m<sup>2</sup>s.

b) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Domicilio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Roquetas de Mar - Tf.: xxxxxxxxxxxxxxxx

Propietario de la finca B cuya superficie dentro del ámbito es: 4.380m<sup>2</sup>s.

Superficies de las fincas, según documentación Registral y medición topográfica:

<u>Finca</u>	<u>nº finca Registro</u>	<u>(corresponde a):</u>	<u>Superf Registro</u>	<u>Superf Topógrafo</u>
A	14.338	(Hnos. Godoy Durán, C.B.)	2.685'72m <sup>2</sup> s	4.224m <sup>2</sup> s
B	14.339		3.219'85m <sup>2</sup> s	4.380m <sup>2</sup> s
C	14.340	(Hnos. Godoy Durán, C.B.)	3.219'85m <sup>2</sup> s	4.655m <sup>2</sup> s
Suma dentro del ámbito:			13.259m <sup>2</sup> s	

Información catastral de las fincas:

<u>Finca</u>	<u>Referencia catastral</u>	<u>Superficie catastral</u>	<u>Propietario</u>
A	4785404WF3648N0001OA	4.002m <sup>2</sup> s	Hnos. Godoy Durán, C.B.
B	4785405WF3648N0001KA	4.180m <sup>2</sup> s	Francisco Navarro Martínez
C	4785408WF3648N0001XA	4.532m <sup>2</sup> s	Hnos. Godoy Durán, C.B.

## 6.- CUADRO COMPARATIVO DE LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS:

Manzana	ficha	R1	R2-A	R2-B	R3	R4	R5	R6	R7
Coeficiente de edificabilidad	actual innovac	3'100 3'100	2'136 2'030	2'918 2'030	2'008 3'100	2'036 1'100	1'614 2'300	2'257 3'100	- 2'100
Superficie edificable	actual innovación	624 624	1.510 1.436	1.857 1.292	2.547 3.934	4.065 2.200	1.584 1.534	2.322 2.038	- 1.451
Tipología	actual innovación	PLM PLM	UAG PLM	PLM PLM	PLM PLM	UAG PLM	UAG PLM	UAG PLM	- PLM
Nº máx de viviendas	actual innovación	13 6	9 12	21 11	38 36	21 14	10 14	12 19	- 12
Nº máx de plantas	actual innovación	4 4	3 4	4 4	4 4	3 4	3 4	3 4	- 4

Tal como se ha indicado anteriormente, en esta Innovación del PGOU, no se varía los parámetros globales del ámbito de la UE-80.1: forma, tamaño y superficie de las manzanas residenciales, ordenación general, clasificación, calificación y uso del suelo, número de viviendas (124), número máximo de plantas (4), edificabilidad máxima (14.509m<sup>2</sup>t) y dotaciones.



## 7.- NORMAS URBANÍSTICAS:

Serán de aplicación las establecidas en el PGOU aprobado definitivamente el 03 mar 2009, y publicado en el BOJA del 28 septiembre 2010.

## 8.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN:

La ordenanza de aplicación para las parcelas R1, R2-A, R2-B, R3, R4, R5, R6 y R7, será la ordenanza Plurifamiliar entre medianerías PLM, tal como se define en el Capítulo Undécimo del PGOU aprobado definitivamente el 03 mar 09, y publicado en el BOJA del 28 sep 10.

## 9.- CONCLUSIÓN:

Por todo lo expuesto anteriormente, dado que mediante esta innovación no se incumplen ninguna de los objetivos previstos en el art. 36 de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como tampoco se dan las circunstancias establecidas en el art 37 de la misma para ser entendida como Revisión del Plan, se solicita la tramitación de esta Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, hasta su aprobación definitiva.

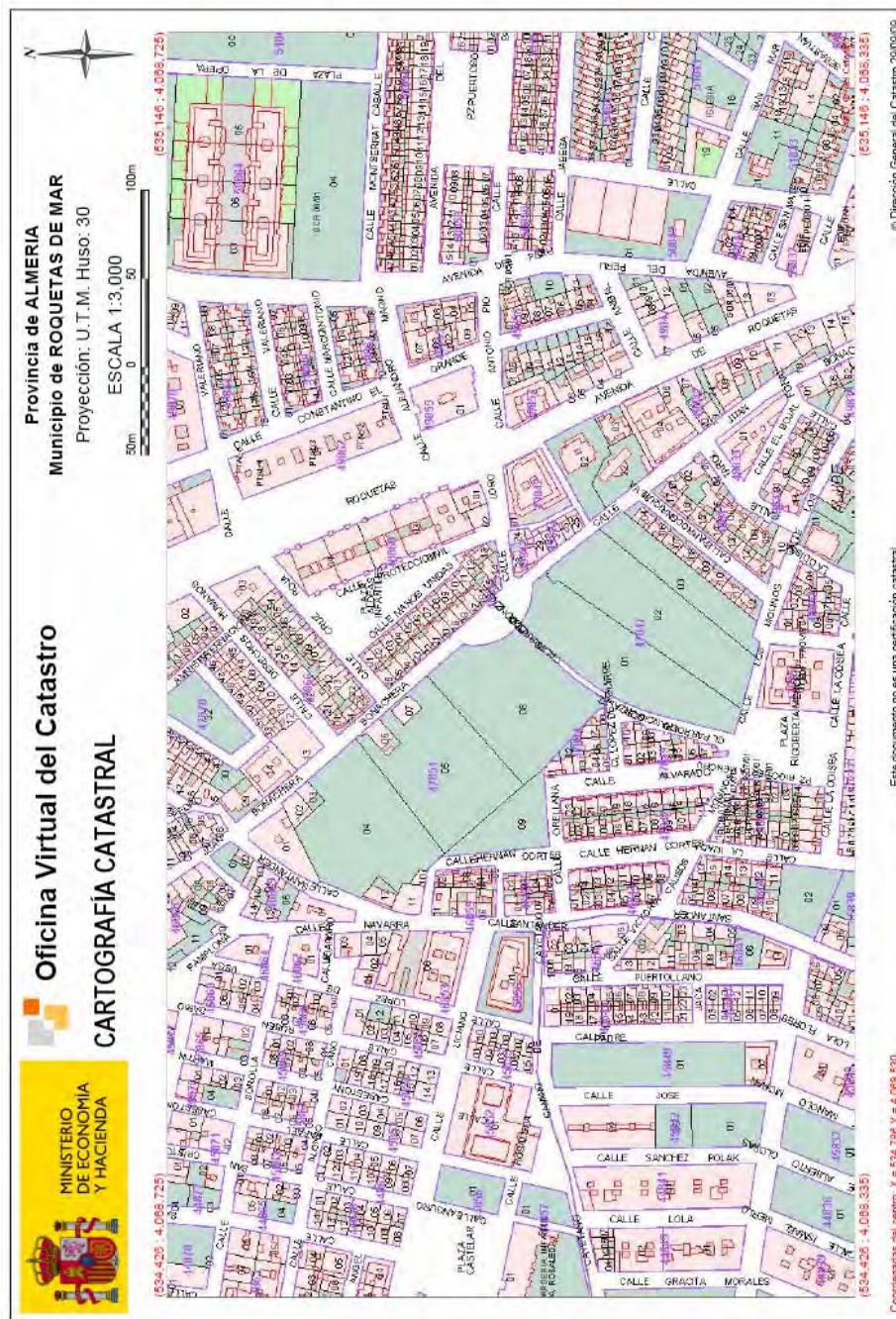
Con esta innovación del PGOU se pretende, sin alterar los objetivos del PGOU para este ámbito del suelo urbano no consolidado, alterar algunos parámetros de su ordenación pormenorizada potestativa, con la finalidad agilizar su gestión y fin último, al posibilitar la ejecución de una edificación más sostenible.

Almería, 18 de abril de 2012

Fdo.: Juan Manuel López Torres  
Juan Manuel López González  
Arquitectos



## FICHAS CATASTRALES



## Ficha catastral nº 1: plano general del Sector



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

Miércoles , 23 de Septiembre de 2009

Coordenadas UTM en metros:  
Limites de Manzana  
Limites de Parcela  
Límite de Construcciones  
Urbillano y veras  
Límite cerca verde  
Hidrografía

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4785404WF3648N0001QA

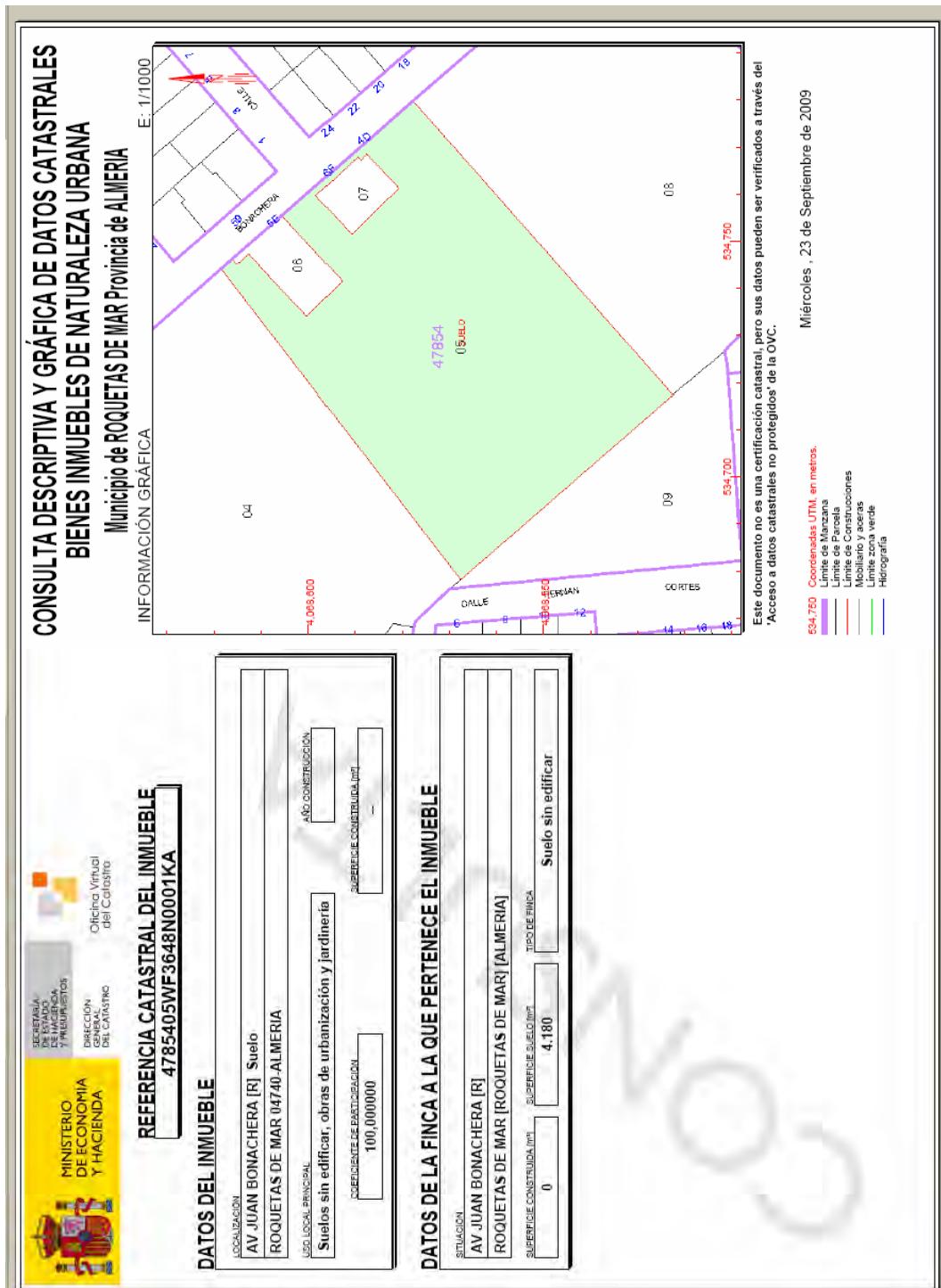
**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACION	AV JUAN BONACHERA [R] Suelo
ROQUETAS DE MAR 04740 ALMERIA	
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	100,00000
AB CONSTRUCCION	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	

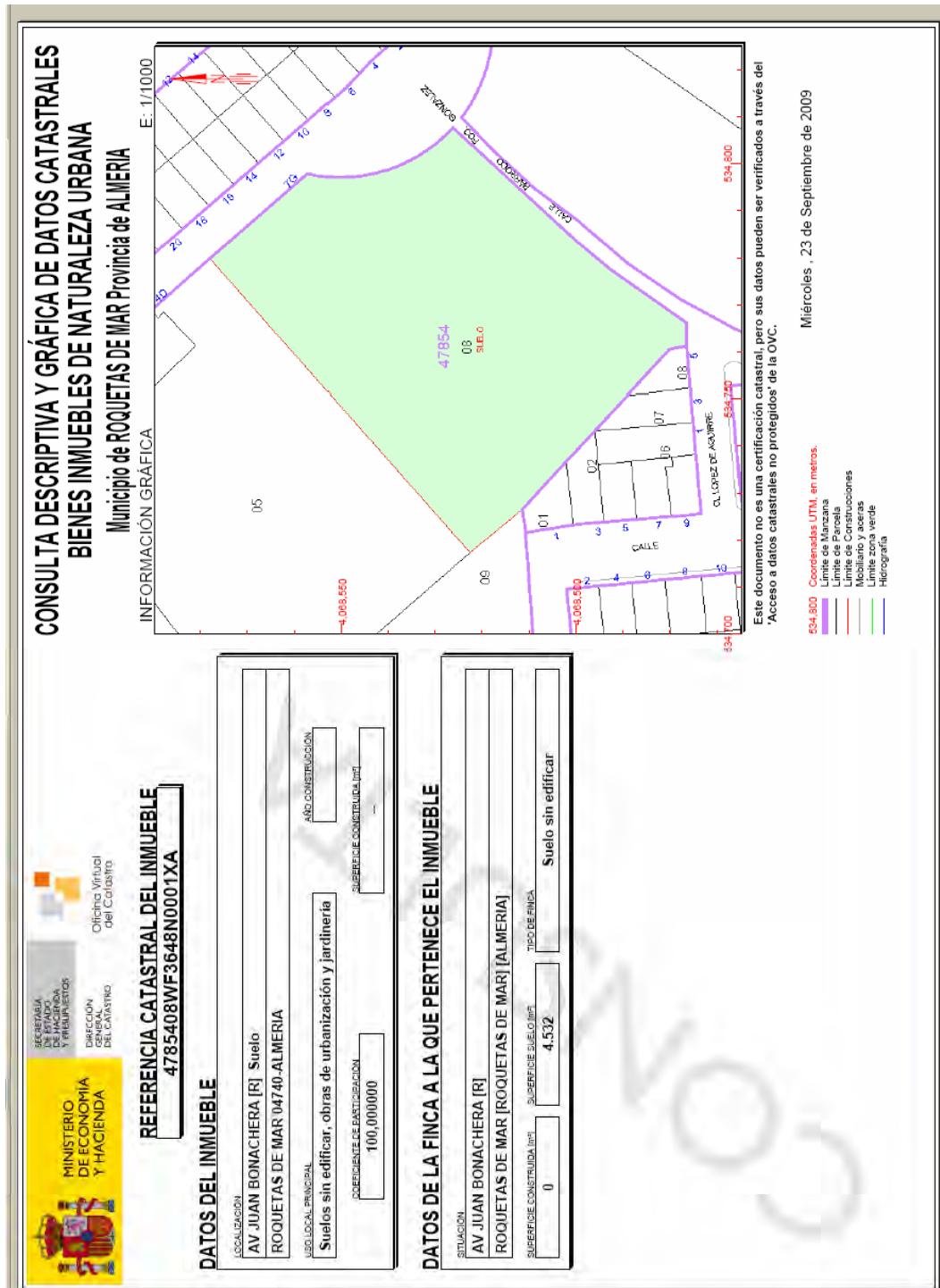
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

ESTUCHE	AV JUAN BONACHERA [R]
ROQUETAS DE MAR [ROQUETAS DE MAR] [ALMERIA]	
SUPERFICIE FINCA	4.002
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	0

## Ficha catastral nº 2: parcela A propiedad de Hnos. Godoy Durán, C.B.



## Ficha catastral nº 3: parcela B propiedad de xxxxxxxxxxxxxxxxxx



## Ficha catastral nº 4: parcela C propiedad de Hnos. Godoy Durán, C.B.

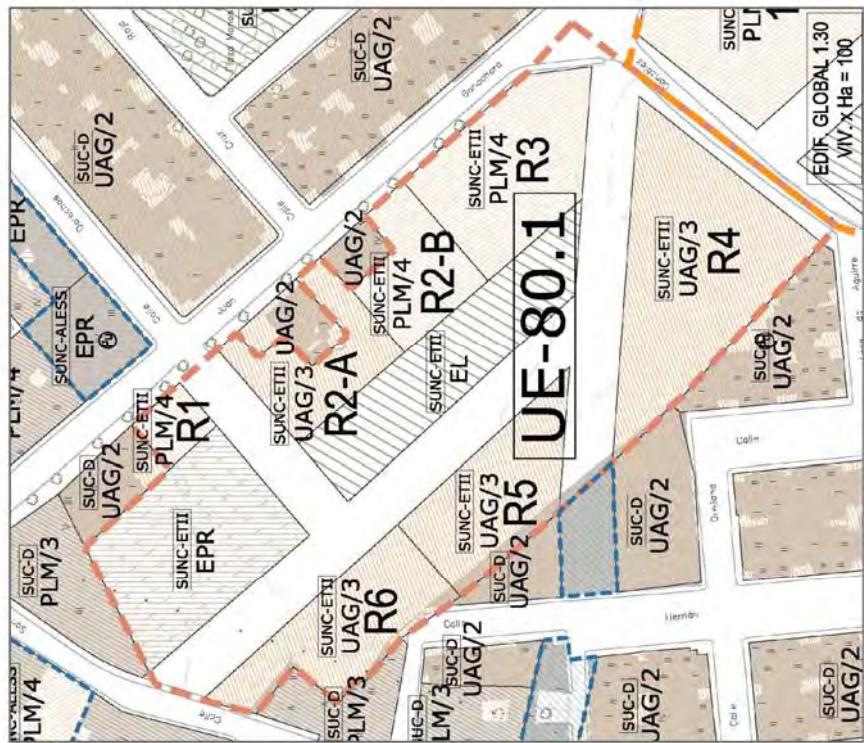


## **FICHAS DEL SECTOR (ACTUAL Y MODIFICADA)**



# AMBITO \_ UE-80.1

II



SUNC-ETII  
urbano

ZONA ORDENANZA

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	6.820
Equipamiento primario	1.501
Espacio Libre	1.334
Vial/o/Aparcamiento	3.604
<b>TOTAL</b>	<b>13.259</b>

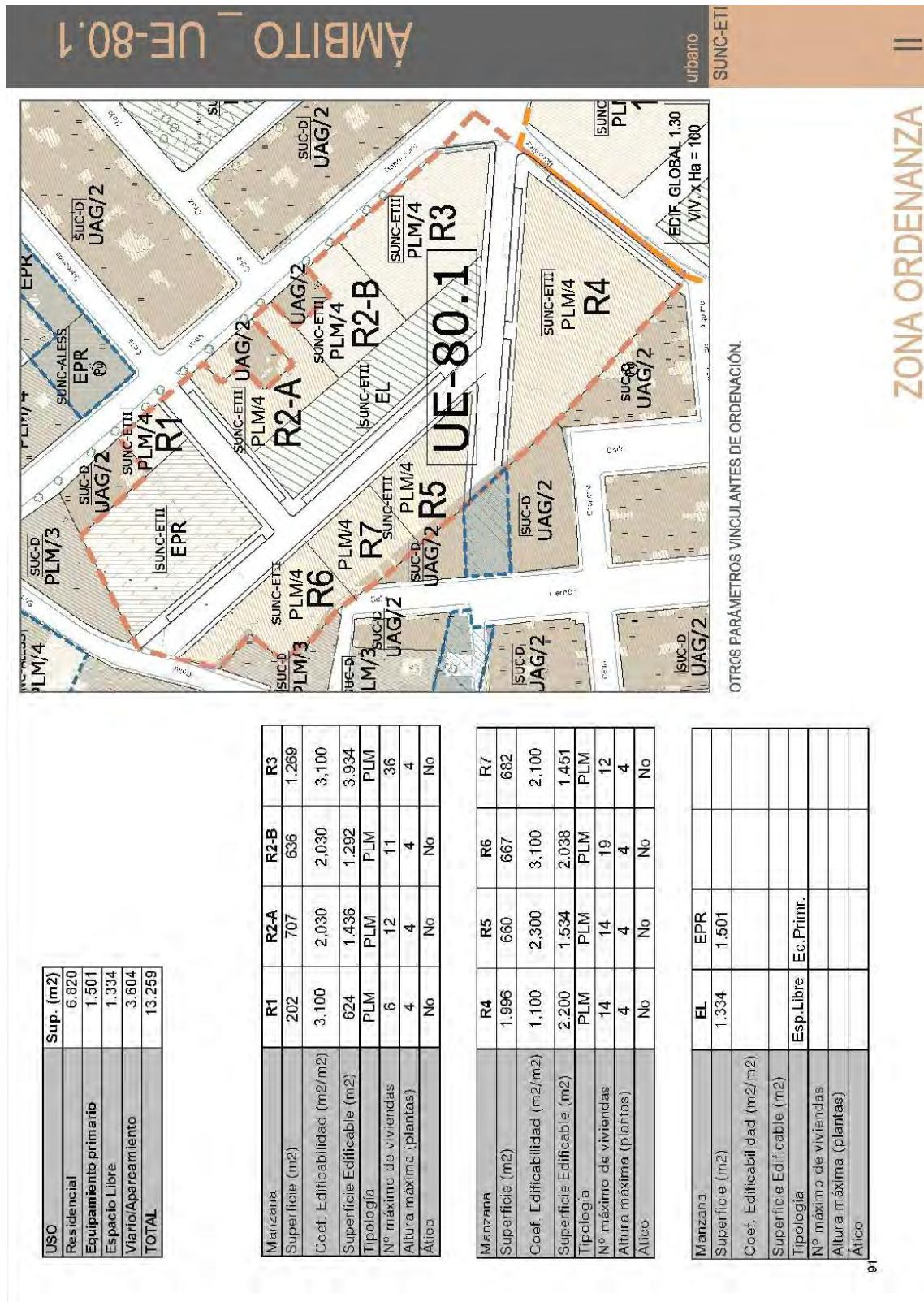
Manzana	R1	R2-A	R2-B	R3
Superficie (m <sup>2</sup> )	201	707	636	1.269
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3.100	2.136	2.918	2.008
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	624	1.510	1.857	2.547
Tipología	PLM	UAG	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	13	9	21	38
Altura máxima (plantas)	4	3	4	4
Atico	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	EPR
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.996	981	1.029	1.501
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2.036	1.614	2.257	
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	4.065	1.584	2.322	
Tipología	UAG	UAG	UAG	Eq. Primir.
Nº máximo de viviendas	21	10	12	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Atico	No	No	No	

Manzana	EL			
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.334			
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )				
Tipología	Esp.Libre			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Atico				

91

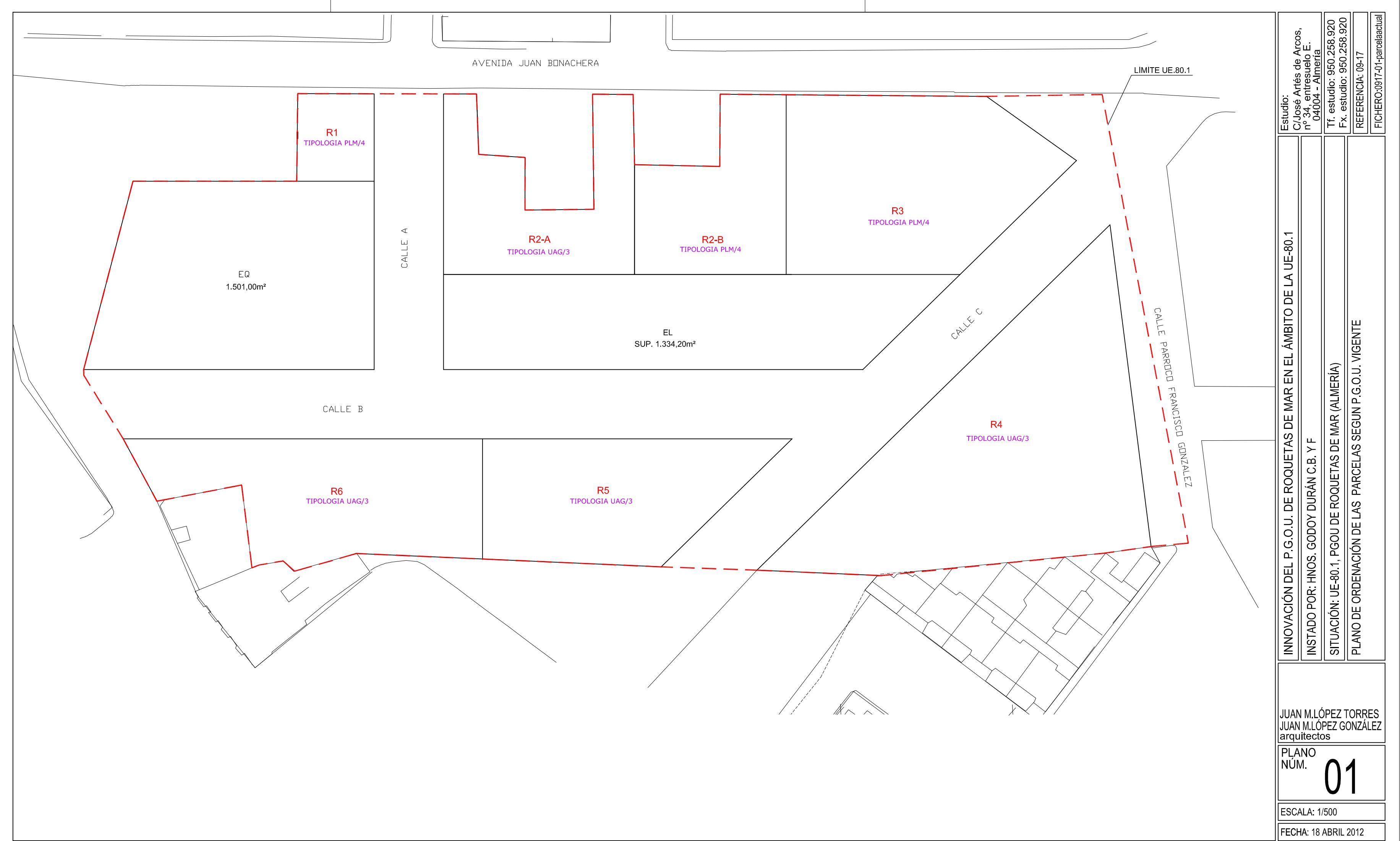
## Ficha actual

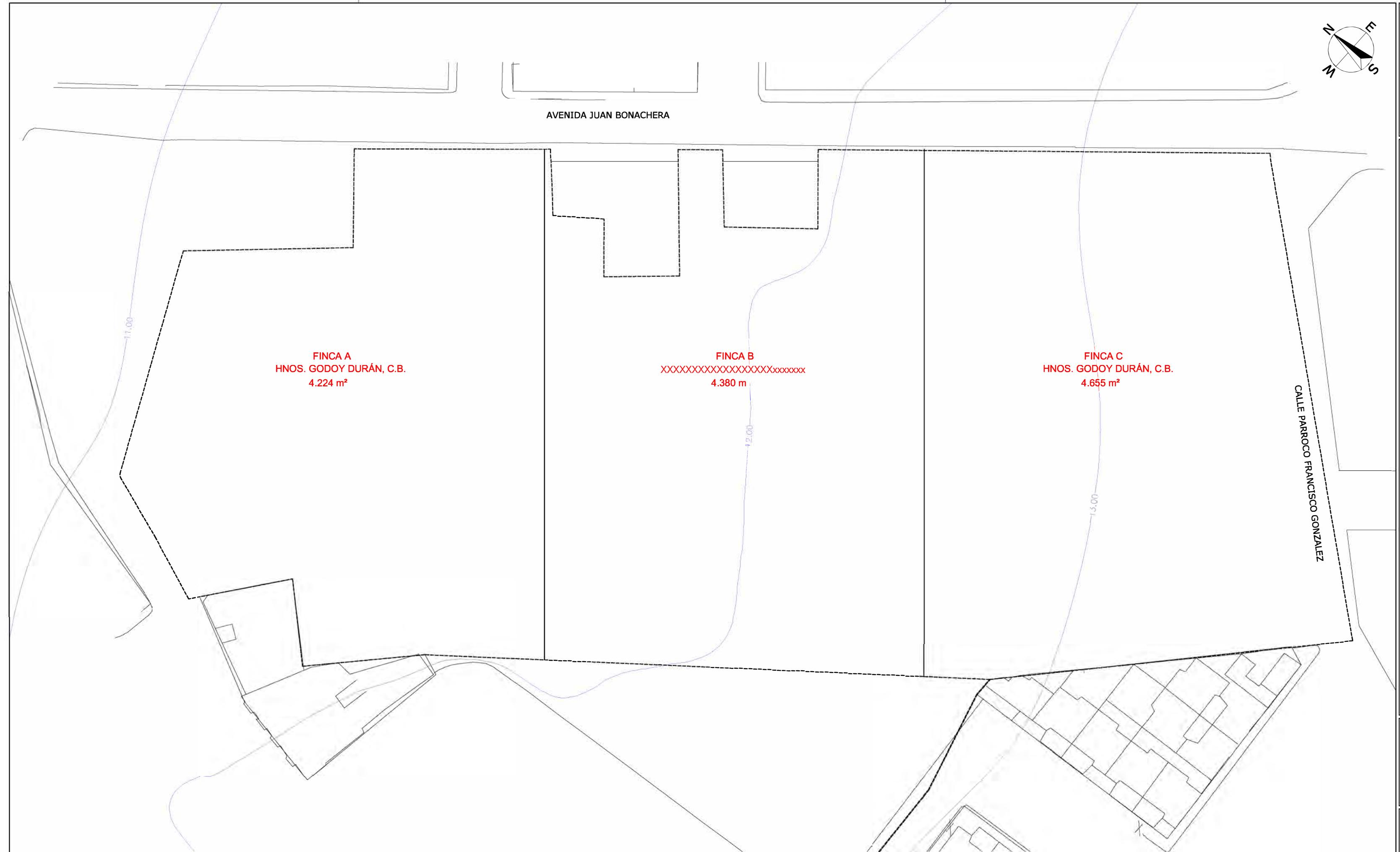
**Ficha modificada**



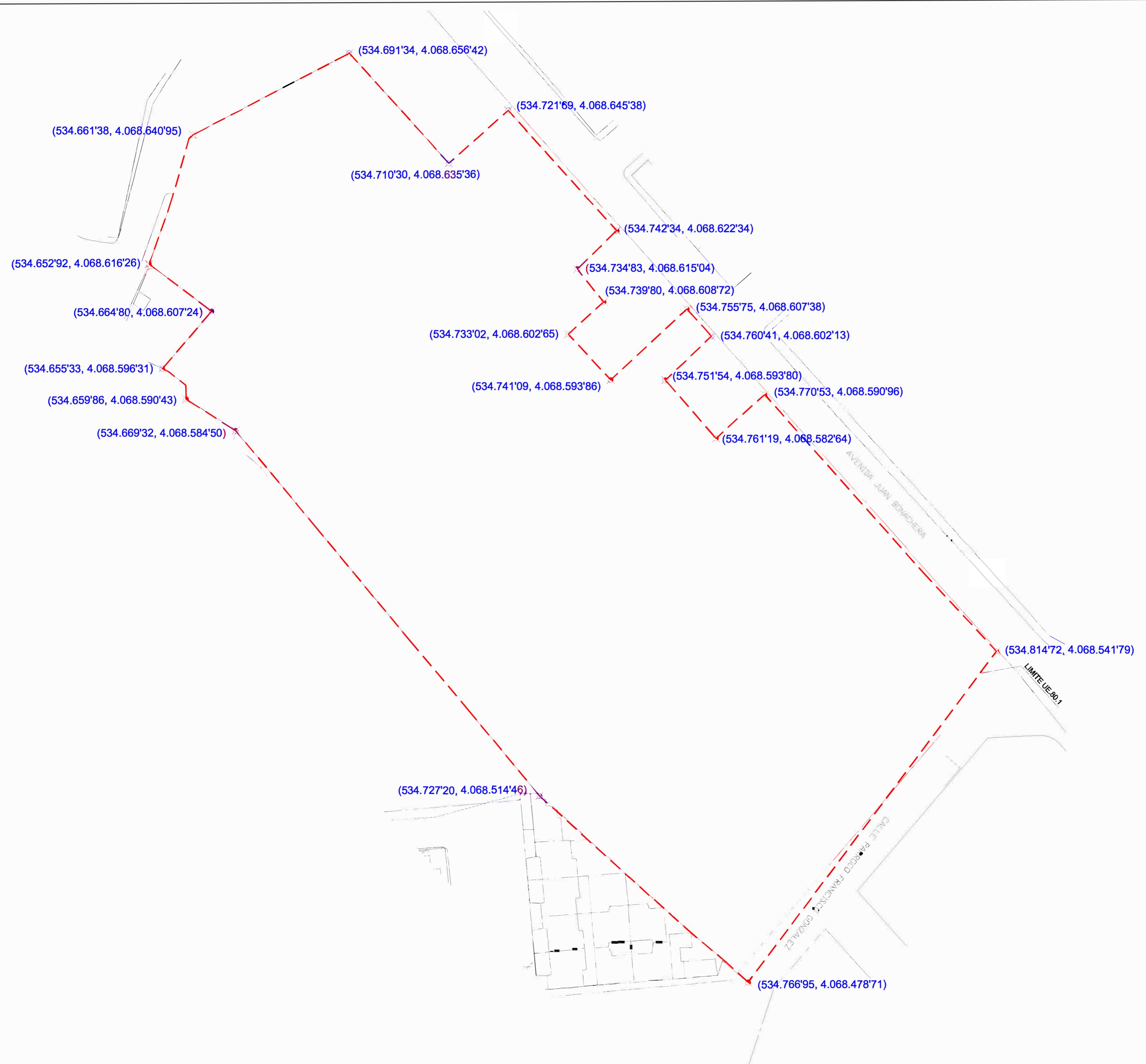
## PLANOS

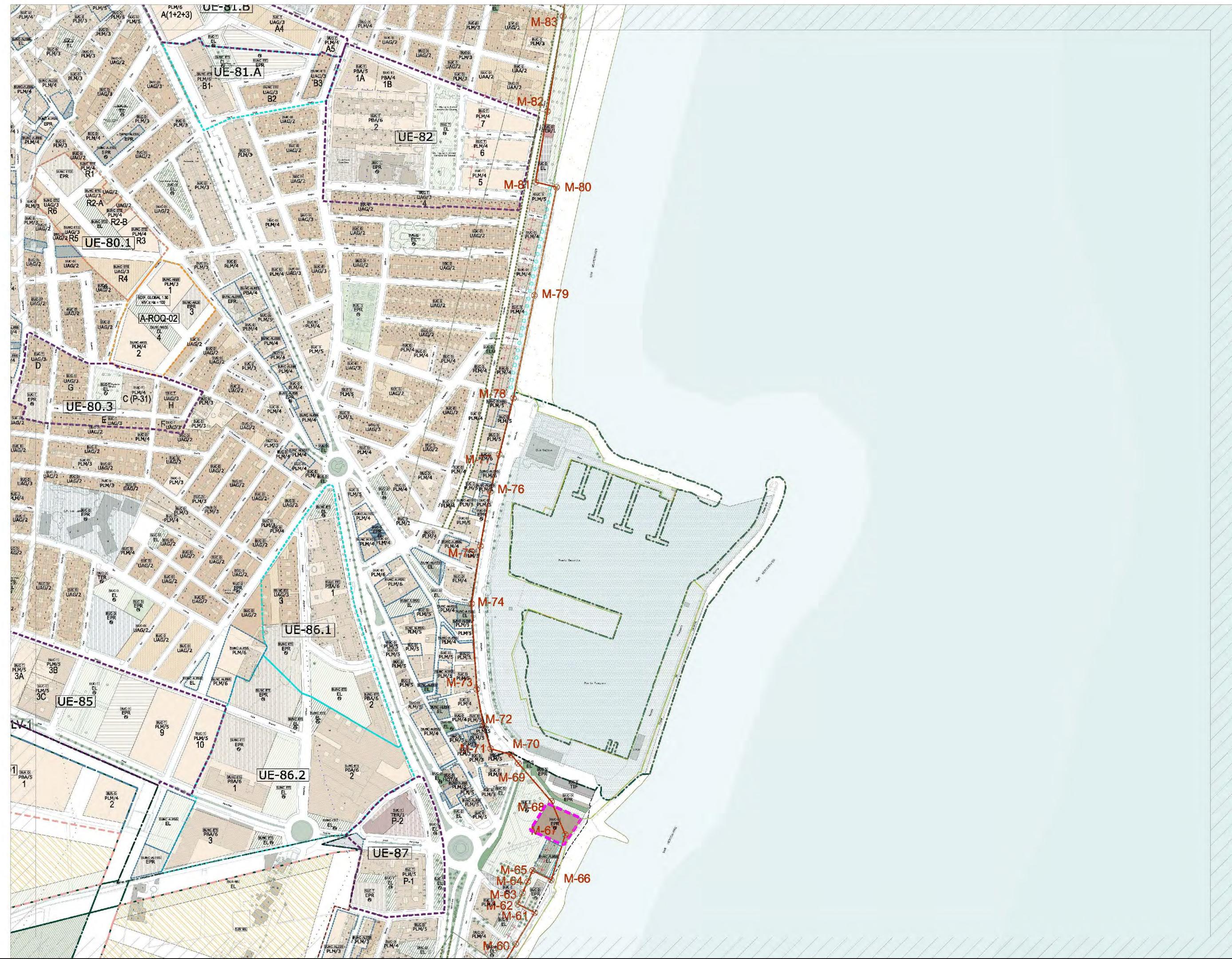
- 01: Ordenación según el PGOU vigente
- 02: Topográfico con propiedades
- 03: Coordenadas UTM
- 04: hoja 27 - Ordenación pormenorizada según PGOU
- 05: hoja 27 - Ordenación pormenorizada según Innovación





Estudio: C/José Artés de Arcos, nº 34, entresuelo E. 04004 - Almería
Tf. estudio: 950.258.920
Fx. estudio: 950.258.920
REFERENCIA: 09-17
FICHERO: 0917-03-topográfico
<b>INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR EN EL ÁMBITO DE LA UE-80.1</b>
<b>INSTADO POR: HNOS. GODOY DURÁN C.B. Y F</b>
<b>SITUACIÓN: UE-80.1, PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)</b>
<b>PLANO DE TOPOGRÁFICO CON INDICACIÓN DE PROPIEDADES</b>
JUAN M. LÓPEZ TORRES JUAN M. LÓPEZ GONZÁLEZ arquitectos
PLANO NUM. <b>02</b>
ESCALA: 1/500
FECHA: 18 ABRIL 2012





**USOS PORMENORIZADOS**

Porfilerar	Areas portuarias
Unifamiliar	Espacios libres
Infamiliar	Jardinería de verano
Forestal	Aparcamientos
Camping	Espacio urb. Asociativo
Comercial	Espacio urb. Defensa
Especiales o centros de reunión	Espacio urb. Socio cultural
Industria	Espacio urb. Sanitario
Ecoturismo	Espacio urb. Administración P.D.C.
Deportivo	Espacio urb. sin especificar
Comunitario	Espacio urb. Mercado
Transversal e interministrativas	
Suelo para vialidad	

**USOS GLOBALES**

Espacio Libre	Residencial
Residencial Turístico	Inst. Sociales productivas
Turismo	Universitario

**USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Puerto	S.P.U.S.: Admin. marinas, PUU de
Deportivo	S.P.U.S.: Deportivo
Parque Urbano	S.P.U.S.: Recreativo
Fuera Comunes	Infraestructuras de suministro

**ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

SNUEL-LE (Ramas)	SNUEL-LE (Vía Pecuaria)
SNUEL-LE (Marrón-Terreno)	SNUEL-LE (Abrevadero)
SNUEL-LE (Río/quebrada)	

**ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN**

SUC-D	SUR-D
SUC-T	SUR-S
SUC-ALBSS	SUR-NS
SUNC-ARRS	
SUNC-SEC	
SUNC-ETI	
SUNC-ETII	
Suelo no apto para urbanización	
Zona arqueológica,	
La Costilla;	
Zona arqueológica,	
B.C. Tumbares;	
Monumento, B.L.C.	
Gest. de la Sante Anna;	

**OTROS LÍMITES**

Línea interior	Límite administrativa
Riberas de mar	Zona de influencia protectora
Línea del perímetro marítimo terrestre	
C.P.A.M.	
Línea interior servidumbre tránsito	Límite del término municipal

三

20

ODO  
OU DRDE

10

BEE  
HNC  
-80.1  
A 27

5

DO F  
CIÓN  
DO DE

111

1

41

M. LÓPEZ TORRES  
M. LÓPEZ GONZÁLEZ

10

AN  
ÚM

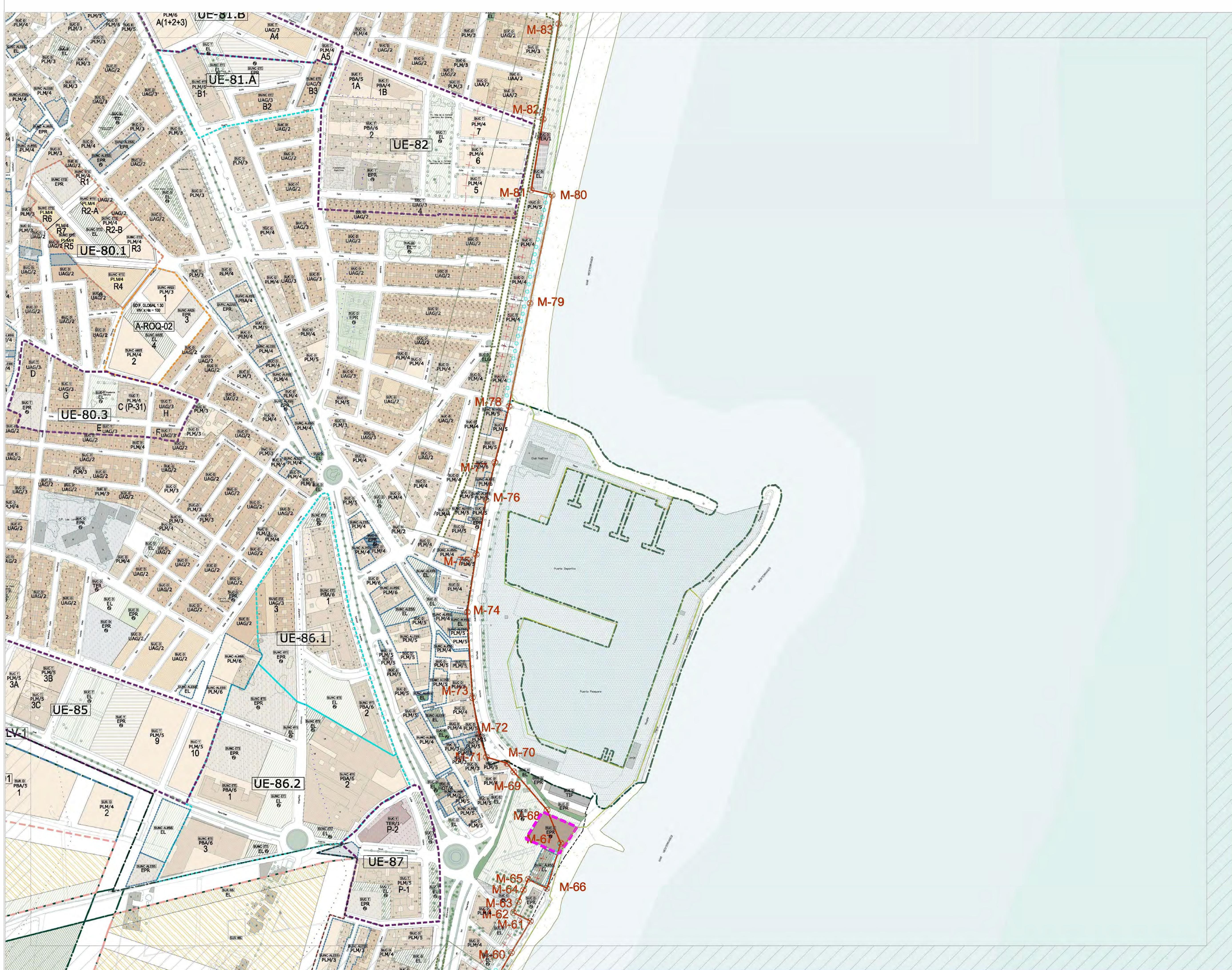
04

10

---

CHART

**ANSWER**



**USOS PORMENORIZADOS**

Plurifamiliar	Áreas peatonales
Unifamiliar	Espacios libres
Hotelero	Jardinería de verano
Camping	Aparcamientos
Comercial	Equipamiento Asistencial
Espectáculos o centros de reunión	Equipamiento Defensa
Industrial	Equipamiento Religioso
Docente	Equipamiento Sociocultural
Deportivo	Equipamiento Sanitario
Cementerio	Equipamiento Adm. Pública
Transportes e Infraestructuras	Equipamientos en específico
Suelo para verano	Equipamiento Mercado

**USOS GLOBALES**

Espacio Libre	Residencial
Residencial Turístico	Instalaciones productivas
Terciario	Universitario

**USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Puerto	S.I.P.S. Administrac. Pública
Deportivo	S.I.P.S. Sociocultural
Parques Urbanos	S.I.P.S. Sanitario
Parque Comercial	Infraestructura de suministro

**ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

SNUEP-LE (Rambia)	SNUEP-LE (Vía Pecuaria)
SNUEP-LE (Marítimo-Terrestre)	SNUEP-LE (Abrevadero)
SNUEP-LE (Arqueológico)	

**ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN**

SUC-D	SUR-O
SUC-T	SUR-S
SUNC-ALESS	SUR-NS
SUNC-ARIS	Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.
SUNC-SEC	Disposición Adicional Segunda. Ley 17/1999
SUNC-ETI	
SUNC-ETII	
Suelo no edificable - Protección vialta	
Zona arqueológica, Los Castillejos.	
Zona arqueológica, B.I.C. Turaniana.	
Monumento, B.I.C. Castillo de Santa Ana.	

**OTROS LÍMITES**

Línea interior Rbera del mar	Límite servidumbre protección
Línea deslinde público marítimo-terrestre D.P.M.T.	Zona de influencia protección litoral
Límite inferior servidumbre tránsito	Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO			
SUNC-ARS	Suelo Urbano No Consolidado Detallado	SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Consolid. Transformado

SUNC-ALESS	Suelo Urbano No Consolidado Área Localizada Especial	SUR-O	Suelo Urbanizable Ordenado
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I	SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNC-ETII	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	SUR-NS	Suelo Urbanizable No Sectorizado
<b>CALIFICACIONES</b>			
PLM	Plurifamiliar entre medianeras.	HOT	Hotero
PBA	Plurifamiliar en bloque abierto	MM	Industrial
PLD	Plurifamiliar de libre distribución.	TER	Terciario
UAG	Unifamiliar agrupada.	EPR	Equipamiento primero
UAA	Unifamiliar aislada.	TIF	Transporte y comunicación
UAD	Unifamiliar adosada	Pr	Titularidad Pu, Pública o Pr. Privada.

# ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS ALINEACIONES, RASANTES Y ALTIURAS

**ADJUDICATARIO:**  
Aparicio Pérez, Luis Felipe \_Arquitecto  
**Equipo Redactor:**  
Aparicio Pérez-Minguez, Luis\_Arquitecto  
Antequera Sánchez, José Patricio\_Arquitecto  
Carrillo Durán, Carlos\_Arquitecto  
Dentamaro, Alessandra\_Arquitecta  
Jódar Reyes, Ana\_E.Arquitecta  
Jurado Hernández, Alejandro\_Arquitecto  
Meiguizo Rodríguez, Juan\_E.Arquitecto  
Pardini, Verónica\_Arquitecta  
Porovic, Jelena\_M. Arch. Canada  
Vega Alvarez, Francisco\_Arquitecto  
Vera Utrilla, Mariana\_E. Arquitecta  
Vázquez Palomo, Alberto\_E. Arquitecto

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR**

José Artés de Arcos,  
34, entreueblo E.  
04004 - Almería  
f. estudio: 950.258.920  
x. estudio: 950.258.920  
REFERENCIA: 09-17  
ICHERO:0917-06-plaPGOUMod

E C R	I T R	N F F
INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR EN EL AMBITO DE LA UE-80.1	ESTADO POR: HNOS. GODOY	SITUACIÓN: UE-80.1, PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
		LARGO DE HOJA 27 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN INNOVACIÓN

JUAN M. LÓPEZ TORRES  
JUAN M. LÓPEZ GONZÁLEZ  
arquitectos

PLANO  
NÚM.

05

SCALA: 1/2.000

FECHA: 18 ABRIL 2012