



RESUMEN EJECUTIVO

Referencia ayto Roquetas: I1/11 – n/r: 0917

Fecha: 18 abril 2012

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

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

Promovido por: Ayuntamiento de Roquetas de Mar

Instado por: Hnos. Godoy Durán C.B. y XXXXXXXX

RESUMEN EJECUTIVO

Objetivos de la Innovación: modificación de la ordenación pormenorizada de las parcelas lucrativas R1, R2A, R2B, R3, R4, R5 y R6 de la UE-80.1 del PGOU de Roquetas de Mar.

La finalidad es **modificar determinados parámetros** del PGOU de Roquetas, en el ámbito de suelo urbano no consolidado **UE-80.1**. Porque estos parámetros, si se mantuviesen en su determinación actual, **impedirían materializar** en la práctica, los aprovechamientos asignados a muchas de las parcelas, descabalando los resultados finales del desarrollo del ámbito UE-80.1, dificultando su desarrollo promocional.

Delimitación de ámbitos: el ámbito de actuación de la Innovación, se ciñe exclusivamente a la totalidad del ámbito denominado UE-80.1. Superficie del ámbito de la Innovación: 13.259m²s, coincidiendo exactamente con el ámbito denominado UE-80.1.

Solución propuesta: redistribuir dentro del conjunto de parcelas residenciales, **sólo lo siguiente: 1) número de viviendas, 2) superficie edificable, 3) altura y calificación urbanística.**

Método: redistribuyendo número de viviendas y superficie edificable, de unas parcelas a otras, todo ello dentro del ámbito UE-80.1. Se unifica la ordenanza de edificación PLM/4 para todas las parcelas residenciales, homogeneizando la altura máxima. **No se varían los parámetros globales** de UE-80.1: forma, tamaño y superficie de las manzanas residenciales, ordenación general, clasificación, número total de viviendas, número máximo de plantas, edificabilidad máxima y dotaciones (equipamiento primario, espacio libre y viario/aparcamiento). **Se varía** calificación y uso del suelo.

Resultado: los **parámetros urbanísticos generales permanecen invariables** dentro del propio ámbito, procediéndose únicamente a redistribuir internamente, entre las parcelas y dentro de ellas, los dos parámetros ya descritos (número de viviendas y superficie edificable), que son los necesarios para **equilibrar** los resultados y **permitir un desarrollo** eficiente, homogéneo y posibilista del ámbito UE-80.1.

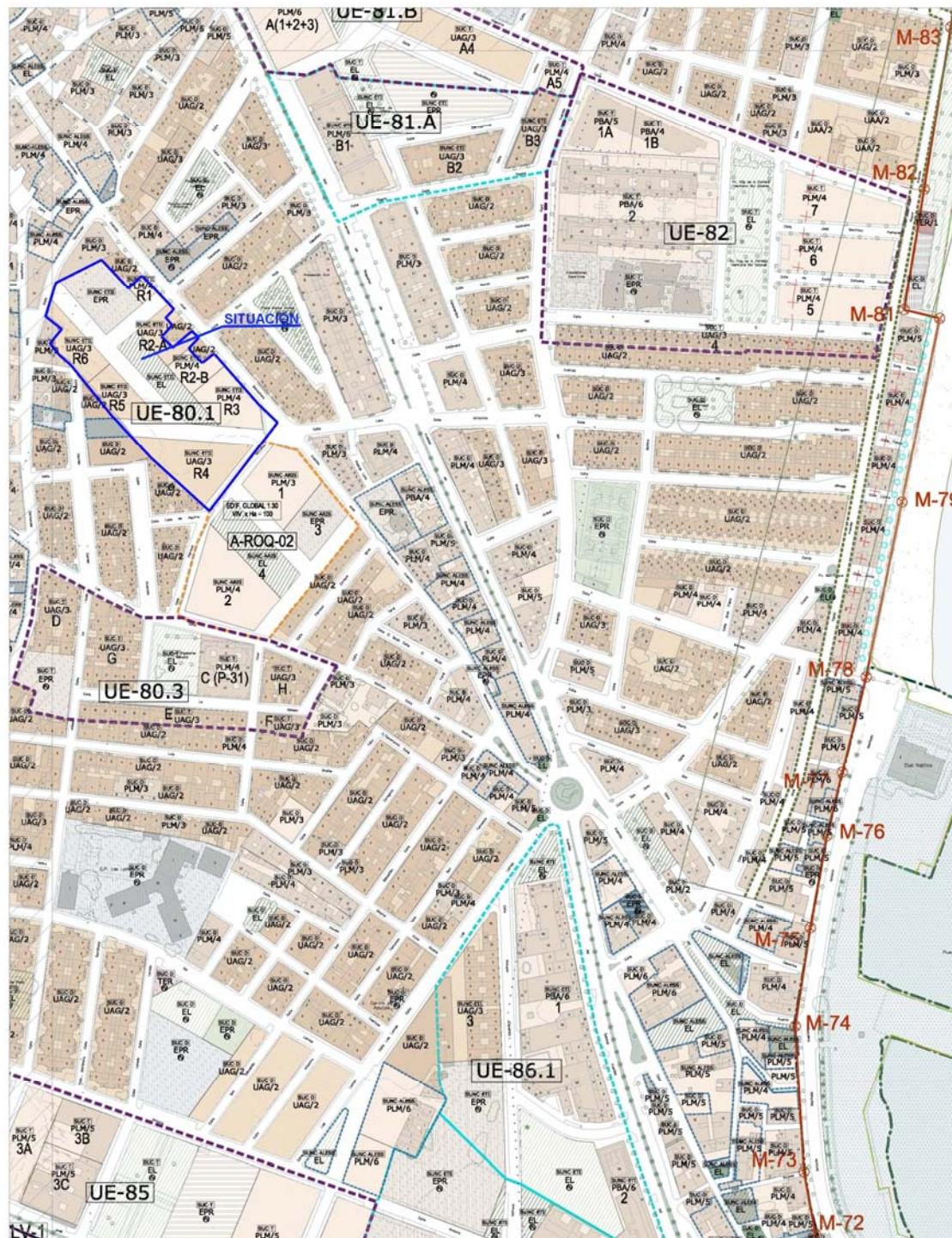
Roquetas de Mar, 18 de abril de 2012

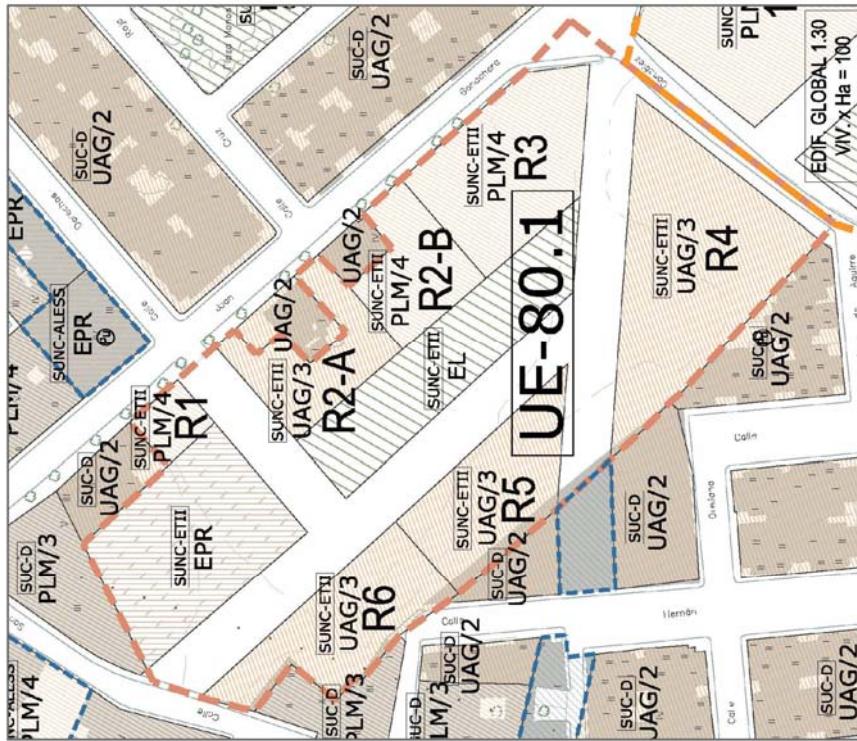
Fdo.: Juan Manuel López Torres
Juan Manuel López González
Arquitectos



RESUMEN EJECUTIVO

PLANO DE SITUACIÓN



RESUMEN EJECUTIVO**ALCANCE DE LA ACTUACIÓN:
FICHAS DEL SECTOR (ACTUAL Y MODIFICADA)****AMBITO _ UE-80.1****ZONA ORDENANZA**

||

Manzana	R1	R2-A	R2-B	R3	EPR
Superficie (m ²)	201	707	636	1.269	
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	3.100	2.136	2.918	2.008	
Superficie Edificable (m ²)	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 ²)	1.996	981	1.029	1.501
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2.036	1.614	2.257	
Superficie Edificable (m ²)	4.065	1.584	2.322	
Tipología	UAG	UAG	UAG	Eq. Priv.
Nº máximo de viviendas	21	10	12	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Atico	No	No	No	

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

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

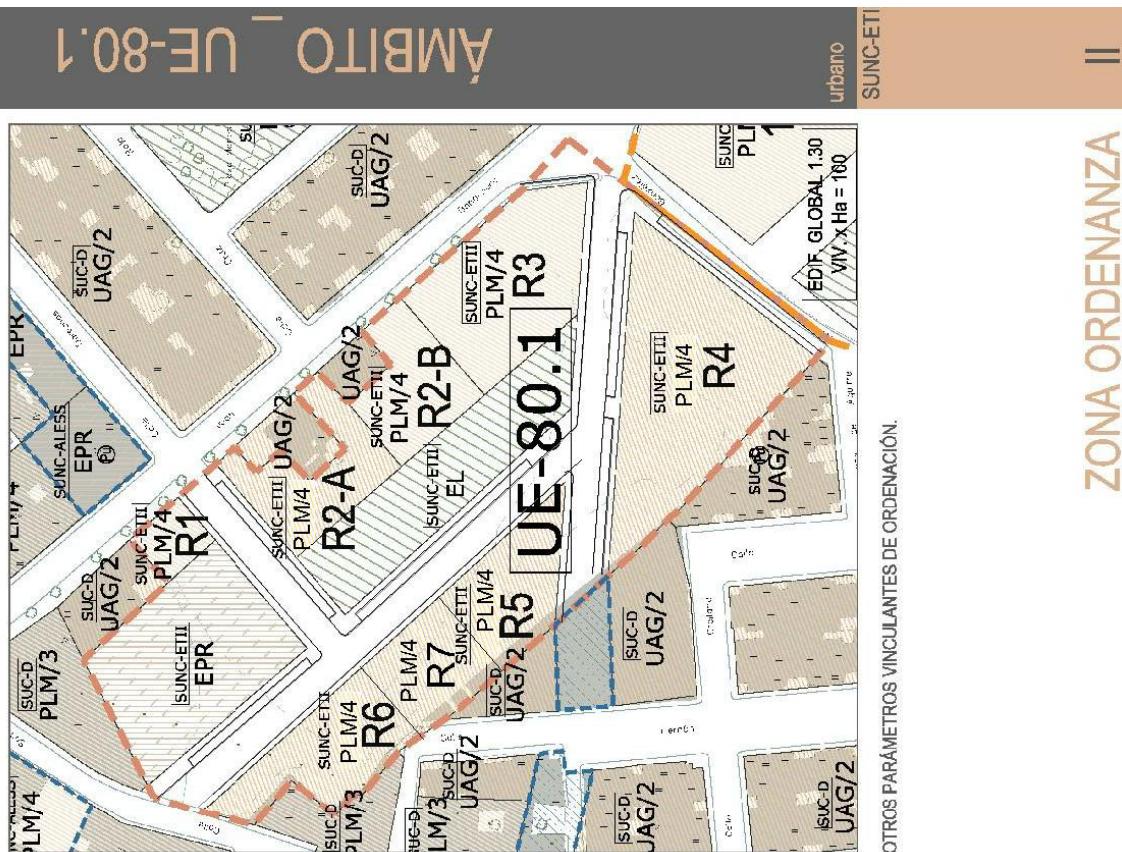
Manzana	EL		
Superficie (m ²)	1.334		
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)			
Superficie Edificable (m ²)			
Tipología	Esp. Libre		
Nº máximo de viviendas			
Altura máxima (plantas)			
Atico			

g1

Ficha actual

RESUMEN EJECUTIVO

AMBITO - UE-80.1



||

ZONA ORDENANZA

USO	Sup. (m ²)
Residencial	6.820
Equipamiento primario	1.501
Espacio libre	1.334
Vial/o/Aparcamiento	3.604
TOTAL	13.259

Manzana	R4	R5	R6	R7
Superficie (m ²)	1.996	660	667	682
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1.100	2.300	3.100	2.100
Superficie Edificable (m ²)	624	1.436	1.292	3.934
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	6	12	11	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	R7
Superficie (m ²)	1.996	660	667	682
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1.100	2.300	3.100	2.100
Superficie Edificable (m ²)	624	1.436	1.292	3.934
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	6	12	11	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	R7
Superficie (m ²)	1.996	660	667	682
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1.100	2.300	3.100	2.100
Superficie Edificable (m ²)	624	1.436	1.292	3.934
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	6	12	11	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	No	No	No	No

91

Ficha modificada