

INNOVACION DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR
MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS A LA
CALIFICACION UAG

Promotor:
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA
DE LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

Redactor:
FERNANDO CASTRO LUCAS
Arquitecto Colegiado AL-340

INDICE

- 0. RESUMEN EJECUTIVO**

- 1. MEMORIA INFORMATIVA.**
 - 1.1 CONTRATACIÓN Y FECHA.
 - 1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO.
 - 1.3 AMBITO DE LA ACTUACION
 - 1.4 MARCO NORMATIVO.

- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**
 - 2.1 OBJETO DE LA INNOVACION.
 - 2.2 OBJETO ESPECÍFICO DE LA INNOVACION.
 - 2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
 - 2.4 JUSTIFICACION LEGAL.
 - 2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ART. 36.2.a DE LALOUA.
 - 2.6 PROCEDIMIENTO
 - 2.7 EVALUACION AMBIENTAL
 - 2.8 INCIDENCIA TERRITORIAL
 - 2.9 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

- 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 4. NORMAS URBANISTICAS**

- 5. SUSPENSION DE LA ORDENACION**

- 6. PLANOS**

- 7. TEXTO REFUNDIDO DE LOS ARTICULOS MODIFICADOS**

ANEXO:
VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD

0. RESUMEN EJECUTIVO

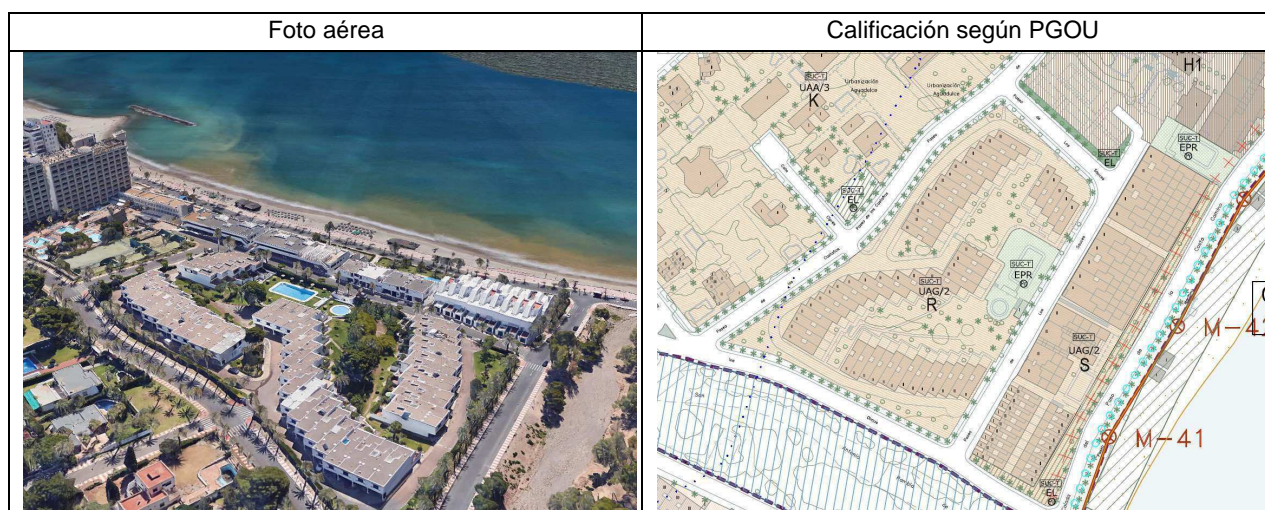
La presente Innovación pretende modificar determinados artículos de las Normas Urbanísticas relativas a la calificación UAG (Unifamiliar Agrupada) para permitir que se puedan promover complejos de viviendas unifamiliares cuyo acceso no tengan necesariamente que realizarse directamente desde la vía pública. Se trataría de complejos residenciales con posibilidad de tener viales y espacios privados desde los cuales se accedería a las viviendas unifamiliares. Estos complejos residenciales podrían poseer zonas de esparcimiento, pistas deportivas, juego de niños, piscinas, aparcamientos comunitarios en superficie o bajo rasante, etc... Todo ello, en su caso, bajo la modalidad de división horizontal tumbada o mecanismo equivalente.

También es objetivo de esta Innovación, eliminar la situación de fuera de ordenación de numerosas edificaciones que, teniendo su acceso desde viales o espacios privados, están calificadas como UAG y, por tanto, actualmente no está de acuerdo a la ordenación del PGOU.

Para ello se modifican los artículos:

- Artículo 9.9 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES. Permitiendo que el acceso a las viviendas unifamiliares pueda realizarse también a través de viales y/o espacios libres privados.
- Artículo 10.84 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA (relativo a UAG). Introduciendo la subcategoría de “Unifamiliares en complejo residencial” y estableciendo las determinaciones para la misma.

El modelo de complejo residencial que se pretende es el que aparece en la siguiente fotografía y que también es un ejemplo de edificación en situación de fuera de ordenación (residencial Los Balandros):



El ámbito de la Innovación es la totalidad del Término Municipal.

No se modifican planos ni fichas.

En cumplimiento del artículo 19.3.b) se especifica que NO se suspende la ordenación ni los procedimientos de ejecución ni de intervención urbanística durante el procedimiento de tramitación de la presente Innovación.

Roquetas de Mar, noviembre de 2018

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE
LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

Redactor:

FERNANDO CASTRO LUCAS
Arquitecto Colegiado AL-340
Tlf. 651 920 620
email:fernandocastrolucas@yahoo.com

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 CONTRATACIÓN Y FECHA.

La presente Innovación del PGOU del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, con CIF: P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, a propuesta de la ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA, con C.I.F. B-04.019.691, con domicilio a estos efectos en calle Méndez Núñez, 24, bajo, 04001 de Almería, representado por D. Juan Manuel Requena López con D.N.I. 27.500.047-M, en su calidad de presidente.

Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las '*propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística*'.

1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO.

El presente documento es redactado por el Arquitecto Fernando Castro Lucas, colegiado nº 340 del COA de Almería.

1.3 AMBITO DE LA ACTUACION

El ámbito de la presente Innovación abarca la totalidad del término municipal, ya que se pretenden modificar ciertos artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU que afectarían a la calificación denominada en el PGOU como UAG (Unifamiliar Agrupada).

1.4 MARCO NORMATIVO

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero 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 Consejera 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 PGOU de Roquetas de Mar, acordándose la publicación de su normativa urbanística aprobada por Orden del Consejero 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 PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en adelante LOUA.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE
LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

Redactor:

FERNANDO CASTRO LUCAS
Arquitecto Colegiado AL-340
Tlf. 651 920 620
email:fernandocastrolucas@yahoo.com

- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamentos de Planeamiento (R.D.3159/1978)
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3288/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D60/2010)
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010)
- Código Técnico de la Edificación

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 OBJETO DE LA INNOVACION.

El presente documento pretende modificar ciertos artículos de las normas urbanísticas del PGOU (en adelante NN.UU.), todas ellas relativas a la calificación UAG (Unifamiliar Agrupada), con el fin de aclarar que un determinado tipo de actuaciones edificatorias en régimen de propiedad horizontal de viviendas unifamiliares se puedan ejecutar en las parcelas calificadas como UAG.

La actual redacción de las NN.UU. no deja claro que se puedan ejecutar proyectos de viviendas unifamiliares unitarios donde sobre una única parcela se realiza una división horizontal “tumbada” de tal manera que a las viviendas se pueda acceder desde viales y/o espacios libres privados del propio conjunto residencial. Eliminando así la obligatoriedad de que cada vivienda tenga su propia parcela independiente y su acceso independiente desde la vía pública. El resultado sería un residencial, de los que hay muchos en el término municipal, donde dentro de la parcela existen una serie de viales o espacios libres privados, que dan acceso a las viviendas unifamiliares.

Las modificaciones que se pretenden introducir no afectan ni dan lugar a cambios en la edificabilidad de las parcelas.

La innovación tiene carácter de Modificación, por **NO** tener como objeto lo establecido por el artículo 1.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU: *‘Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece’.*

De acuerdo al artículo 10 de la LOUA, las ordenanzas de edificación en suelo urbano consolidado tienen la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva (art. 10.2.A.a) y en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, en caso de estar ordenado, tienen la consideración de ordenación pormenorizada potestativa (art.10.2.B.b).

2.2 OBJETO ESPECÍFICO DE LA INNOVACION.

El presente documento pretende modificar ciertos artículos de las NN.UU. con el fin de conseguir los objetivos expuestos anteriormente. Los artículos a modificar son los siguientes (en cursiva se representa el texto con la actual redacción y en subrayado el texto introducido):

Primero

Artículo 9.9 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES.

1.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial unifamiliar**, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional o temporal en alguno de los tres casos siguientes:

a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.

b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, puediendo ser dicho acceso tanto desde la vía o espacio público como desde una vía o espacio privado interior de uso comunitario que la conecte al dominio público.

Dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar, atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- *En régimen de promoción libre.*

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- *En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.*
Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.- *En régimen de promoción libre.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.- *En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa

privada o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por **uso pormenorizado residencias comunitarias**, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

Segundo

(CAPITULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION UNIFAMILIAR AGRUPADA)

ARTÍCULO 10.84 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como **Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG)** en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar que presentan subcategorías según como se articulen entre sí las piezas de la agrupación que las conforma:

a) Unifamiliar en Agrupación libre. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en todos o en alguno de sus linderos, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

Con carácter general se asocia esta tipología a la de la vivienda tradicional en manzanas del casco antiguo con parcelario desigual, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grado de intensidad o altura alcanzados por la edificación, variando según las zonas de una a tres plantas.

Se aplicará, por tanto, la utilización de esta tipología en aquellas actuaciones de reposición, regeneración y continuidad del tejido tradicional de Roquetas.

b) Unifamiliar Pareada. Se integran en esta categoría las denominadas viviendas unifamiliares pareadas, denominadas así por estar formadas por un par de viviendas adosadas al mismo lindero para formalizar una sola unidad edificatoria.

El acceso a cada vivienda será independiente para cada una desde el espacio público exterior o desde este al espacio privativo desde el que tenga acceso directo.

c) Unifamiliares en hilera. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en sus linderos laterales, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

d) Unifamiliares en complejo residencial. Esta categoría se configura mediante actuaciones conjuntas de viviendas unifamiliares que pueden tener zonas comunes privadas en forma de viales interiores, zonas verdes, áreas de juego y recreo, piscinas comunitarias o instalaciones deportivas descubiertas y desde los cuales se pueden dar accesos a las diferentes viviendas unifamiliares, sin necesidad por tanto de que el acceso a cada una de las viviendas sea necesariamente desde la vía o espacio público. En dichas zonas comunes se permite la edificación de aseos y otras edificaciones auxiliares.

Esta zona común privada debe estar configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas unifamiliares del conjunto de la actuación y deberá tener una continuidad física y garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúen las viviendas unifamiliares. En el caso de que las viviendas tengan fachada y acceso a través de dichas zonas, se diseñará un acerado accesible para acceso a las viviendas con anchura mínima de 2 m.

Las viviendas con fachada a dichas zonas comunes privadas tendrán la consideración de vivienda exterior, siempre y cuando la separación entre edificaciones, cumpla con las dimensiones establecidas para los patios de manzana según el artículo 10.30.4. En los espacios comunitarios no podrán edificarse ningún cuerpo cerrado que afecte al cumplimiento de las dimensiones anteriores.

Se podrán establecer viarios privados, que podrán ser semipeatonales, con anchura mínima de 8m cuando sirva a un máximo de 20 viviendas. Para el caso de más de 20 viviendas, la anchura mínima será de 10m y tendrá las aceras diferenciadas de la calzada. La dotación de aparcamiento privado se podrá ubicar parcial o totalmente en dichos viarios, siempre que estos tengan una anchura igual o mayor de 10 m.

En caso de actuación en manzanas completas, las alineaciones de las viviendas podrán disponerse libremente con respecto a vial o espacio público. En cambio, cuando no se actúe en manzanas completas, el conjunto residencial resolverá su lindero frontal alineado a vial o espacio público, debiendo resolver las medianeras.

2.- Este modelo puede dar lugar en algunas actuaciones de conjunto a repeticiones de la misma edificación y con pobres resultados compositivos. Para evitar este resultado no se permite la repetición de una identidad morfológica en más de seis viviendas iguales y seguidas en continuidad, ni repetir agrupaciones ya utilizadas. Las soluciones de composición de este tipo de viviendas unifamiliares en hilera conllevarán un estudio compositivo que ofrezca

soluciones variadas en proporción justificatoria según el tamaño de la actuación.

2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

No se modifica ningún parámetro de la ordenación pormenorizada más allá de lo establecido en el apartado anterior.

2.4 JUSTIFICACION LEGAL.

La formulación de la presente innovación viene avalada por el artículo 31 de la LOUA y artículo 1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar; y por el artículo 37 y 38 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su carácter de Modificación. Así pues, procede la redacción de la presente Modificación del PGOU de Roquetas de Mar.

2.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ART. 36.2.a DE LA LOUA.

El objeto de la presente Innovación es, en última instancia, permitir la promoción de proyectos de viviendas de acuerdo a una tipología que actualmente no tiene cabida en el PGOU. La experiencia de la Asociación de Promotores (APCEA) es que, una vez superada la última época expansionista de desarrollo inmobiliario, la población requiere actualmente un nivel de calidad, tanto en la edificación como en la tipología de viviendas, muy superior a la desarrollada en los últimos años.

Visto lo cual, se advierte que el PGOU actual, según la redacción vigente, no permite en las parcelas calificadas como UAG (Unifamiliar Agrupada) la promoción de una tipología propia que ha “funcionado” bien cuando se ha construido y que consigue un nivel de comodidad superior al que se está ejecutando actualmente con los parámetros de la calificación UAG.

Concretamente, se busca posibilitar la promoción en todo el municipio de residenciales compuestos por viviendas unifamiliares dentro de un recinto cerrado donde puedan existir zonas privadas para esparcimiento, zonas verdes, zonas de juegos de niños, piscinas y/o pistas deportivas. Ejemplo de este tipo de residenciales son “Los Balandros”, “Cervantes”, etc... Todo ello con los parámetros propios de vivienda unifamiliar (altura, compatibilidad de usos, etc...).

Por otra parte, el redactor del Plan vigente, de alguna manera parece entender que este tipo de residenciales corresponde a la calificación de UAG ya que califica muchas parcelas edificadas con este tipo de residenciales como UAG. La aprobación de la presente Innovación provocaría que este tipo de residenciales dejara de estar en situación de fuera de ordenación.

A continuación se presentan fotografías de algunos ejemplos de este tipo de residenciales, unos más afortunados que otros, pero todos ellos tienen en común que todas o parte de las viviendas dan fachada y tienen acceso únicamente a espacios privados.

INNOVACION DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS A LA CALIFICACION UAG

Foto aérea	Calificación según PGOU
	
	
	

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE
LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

Redactor:

FERNANDO CASTRO LUCAS

Arquitecto Colegiado AL-340

Tlf. 651 920 620

email:fernandocastrolucas@yahoo.com

INNOVACION DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS A LA CALIFICACION UAG



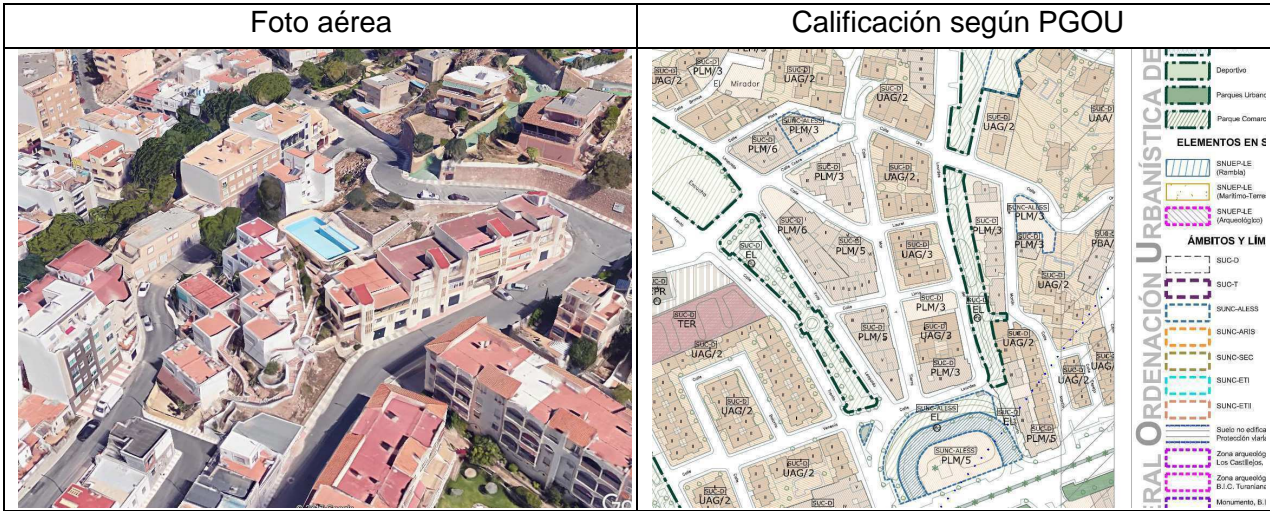
Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE
LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

Redactor:

FERNANDO CASTRO LUCAS
Arquitecto Colegiado AL-340
Tlf. 651 920 620
email:fernandocastrolucas@yahoo.com

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS A LA CALIFICACION UAG



En resumen, la presente Innovación presenta beneficios para la colectividad:

- 1- Permite promover proyectos residenciales de una mejor calidad que, según se está detectando, está más demandada en la actualidad, sobre todo por las familias más jóvenes, por su posibilidad de tener espacios controlados para los menores y con posibilidad de contar con mejores equipamientos (piscinas, pistas deportivas, viales y espacios libres privados) y mejores condiciones acústicas por no tener obligación de dar fachada a la vía pública.
- 2- Elimina la situación de fuera de ordenación de muchas parcelas edificadas que contienen viviendas que no tienen su acceso desde la vía pública.
- 3- Disminuye el gasto de mantenimiento de viales que le correspondería al Ayuntamiento al evitarse la apertura de determinados viales públicos en grandes parcelas, que con esta Innovación se evitarían.

La presente innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes. Tampoco tiene por objeto calificar nuevos suelos a uso residencial, tampoco supone un aumento de aprovechamiento. No procede por tanto un incremento o mejora en las dotaciones y servicios públicos.

Promotor:

Redactor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE
LA ASOCIACION DE PROMOTORES CONSTRUCTORES DE EDIFICIOS DE ASEMPAL-ALMERIA

FERNANDO CASTRO LUCAS

Arquitecto Colegiado AL-340

Tlf. 651 920 620

email:fernandocastrolucas@yahoo.com

2.6 PROCEDIMIENTO

De acuerdo al artículo 31.3 de la LOUA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las *'propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística'*.

De acuerdo al artículo 32.1.1.a de la LOUA la iniciación del procedimiento se produce mediante la aprobación inicial por parte de la Administración competente (municipio) en virtud de petición propuesta por personaprivada.

Tras la aprobación inicial, se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y obligará al requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (artículo 32.1.2 de la LOUA). A la vista del resultado de los mismos, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

De acuerdo al artículo 31.1.B.a, es competencia del municipio la aprobación definitiva de *'las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de estos'*. Toda vez que la presente Innovación no afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva es municipal, si bien *requiere 'la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo'*.

2.7 EVALUACION AMBIENTAL

Dice el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, relativo a la Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico: *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico: b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.*

Se entiende que no se está en ninguno de estos supuestos y por tanto que no está sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

2.8 INCIDENCIA TERRITORIAL

De acuerdo al artículo 1 de la *Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística*, relativo al ámbito de aplicación, que reza: *El informe de incidencia territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2.ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe.* Tal y como se justifica en el objeto de la presente Innovación, esta no afecta a la ordenación estructural. Por tanto no se precisa la emisión del Informe de Incidencia Territorial.

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación del PGOU no tiene Incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no *incide en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.*

2.9 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad, y por tanto de las futuras demandas de los servicios urbanos.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento no requiere de inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción del presente instrumento de planeamiento, que son mínimos respecto a las actuaciones que puedan ejecutarse a su amparo. La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad de sufragar ningún otro tipo de gasto posterior.

4. NORMAS URBANISTICAS

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar 2009, a excepción, lógicamente, de las que se proponen modificar.

5. SUSPENSION DE LA ORDENACION

En cumplimiento del artículo 19.3.b) se especifica que NO se suspende la ordenación ni los procedimientos de ejecución ni de intervención urbanística durante el procedimiento de tramitación de la presente Innovación.

6. PLANOS

No procede adjuntar planimetría, ya que únicamente se modifican determinados artículos de las Normas Urbanísticas. No se modifican planos ni fichas.

7. TEXTOS REFUNDIDOS DE LOS ARTICULOS QUE SE MODIFICAN

Se adjuntan los textos refundidos de los artículos modificados incluyendo las páginas completas a sustituir.

Roquetas de Mar, noviembre de 2018

Fdo. Fernando Castro Lucas
Arquitecto colegiado número 340 del COA de Almería

d) Usos pormenorizados del suelo correspondientes a cesiones obligatorias provenientes del desarrollo del planeamiento.

Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de los diversos planeamientos de desarrollo del presente PGOU, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por la figura de planeamiento correspondiente.

SECCIÓN 2ª. USO DEL SUELO RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 9.8 USO GLOBAL RESIDENCIAL.

1.- El uso global residencial corresponde al alojamiento de personas con carácter de permanencia permanente o estacional.

2.- Para sectores de suelo urbanizable ó suelo urbano no consolidado con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

Artículo 9.9 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES.

1.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial unifamiliar**, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional o temporal en alguno de los tres casos siguientes:

- a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.
- b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, pudiendo ser dicho acceso tanto desde la vía o espacio público como desde una vía o espacio privado interior de uso comunitario que la conecte al dominio público.

Dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar, atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS

2.2.- En régimen de protección oficial ó cualquier otro régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada o pública, acogándose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por **uso pormenorizado residencias comunitarias**, el correspondiente al alojamiento de personas, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.

SECCIÓN 3ª. USO DEL SUELO RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

Artículo 9.10 USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

1.- El uso global residencial-turístico corresponde al alojamiento de personas con carácter temporal, tanto en viviendas para primera y segunda residencia como en establecimientos hoteleros, entendiéndose estos últimos los recogidos en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo y en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero de 2004, de establecimientos hoteleros.

2.- Este uso global se desarrollará ateniéndose a las condiciones establecidas por la normativa del POTPA en su sección 3ª (artículos 71-D al 74-D).

Artículo 9.11 USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES-TURÍSTICOS.

1.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial unifamiliar**, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional en alguno de los dos casos siguientes:

- a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.
- b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar, atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares en edificación independiente o agrupada, que se promueven, desde la iniciativa privada, acogéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional o temporal, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

NORMAS URBANÍSTICAS

- i) **Morfología exterior de la edificación.** Aquella que integre las referencias de identidad arquitectónica de la manzana, la actualice y en su caso mejore.

CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG).

ARTÍCULO 10.84 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como **Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG)** en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar que presentan subcategorías según como se articulen entre sí las piezas de la agrupación que las conforma:

a) Unifamiliar en Agrupación libre. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en todos o en alguno de sus linderos, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

Con carácter general se asocia esta tipología a la de la vivienda tradicional en manzanas del casco antiguo con parcelario desigual, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grado de intensidad o altura alcanzados por la edificación, variando según las zonas de una a tres plantas.

Se aplicará, por tanto, la utilización de esta tipología en aquellas actuaciones de reposición, regeneración y continuidad del tejido tradicional de Roquetas.

b) Unifamiliar Pareada. Se integran en esta categoría las denominadas viviendas unifamiliares pareadas, denominadas así por estar formadas por un par de viviendas adosadas al mismo lindero para formalizar una sola unidad edificatoria.

El acceso a cada vivienda será independiente para cada una desde el espacio público exterior o desde este al espacio privativo desde el que tenga acceso directo.

c) Unifamiliares en hilera. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en sus linderos laterales, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, o retranqueadas respecto a las mismas.

d) Unifamiliares en complejo residencial.

Esta categoría se configura mediante actuaciones conjuntas de viviendas unifamiliares que pueden tener zonas comunes privadas en forma de viales interiores, zonas verdes, áreas de juego y recreo, piscinas comunitarias o instalaciones deportivas descubiertas y desde los cuales se pueden dar accesos a las diferentes viviendas unifamiliares, sin necesidad por tanto de que el acceso a cada una de las viviendas sea necesariamente desde la vía o espacio público. En dichas zonas comunes se permite la edificación de aseos y otras edificaciones auxiliares.

Esta zona común privada debe estar configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas unifamiliares del conjunto de la actuación y deberá tener una continuidad física y garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúen las viviendas unifamiliares. En el caso de que las viviendas tengan fachada y acceso a través de dichas zonas, se diseñará un acerado accesible para acceso a las viviendas con anchura mínima de 2 m.

NORMAS URBANÍSTICAS

Las viviendas con fachada a dichas zonas comunes privadas tendrán la consideración de vivienda exterior, siempre y cuando la separación entre edificaciones, cumpla con las dimensiones establecidas para los patios de manzana según el artículo 10.30.4. En los espacios comunitarios no podrán edificarse ningún cuerpo cerrado que afecte al cumplimiento de las dimensiones anteriores.

Se podrán establecer viarios privados, que podrán ser semipeatonales, con anchura mínima de 8m cuando sirva a un máximo de 20 viviendas. Para el caso de más de 20 viviendas, la anchura mínima será de 10m y tendrá las aceras diferenciadas de la calzada. La dotación de aparcamiento privado se podrá ubicar parcial o totalmente en dichos viarios, siempre que estos tengan una anchura igual o mayor de 10 m.

En caso de actuación en manzanas completas, las alineaciones de las viviendas podrán disponerse libremente con respecto a vial o espacio público. En cambio, cuando no se actúe en manzanas completas, el conjunto residencial resolverá su lindero frontal alineado a vial o espacio público, debiendo resolver las medianeras.

2.- Este modelo puede dar lugar en algunas actuaciones de conjunto a repeticiones de la misma edificación y con pobres resultados compositivos. Para evitar este resultado no se permite la repetición de una identidad morfológica en más de seis viviendas iguales y seguidas en continuidad, ni repetir agrupaciones ya utilizadas. Las soluciones de composición de este tipo de viviendas unifamiliares en hilera conllevarán un estudio compositivo que ofrezca soluciones variadas en proporción justificatoria según el tamaño de la actuación.

ARTÍCULO 10.85 CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis metros.

En el suelo urbano consolidado directo, tiene la consideración de parcela mínima toda parcela existente, es decir no podrá dividirse o segregarse aquella parcela proveniente de parcelación anterior consolidada. Si por

el contrario su tamaño fuera menor de 75 m², no cumpliendo los mínimos del párrafo anterior esta parcela podrá mantener también las condiciones permitidas a la parcela.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima con las características con las que se describen en el apartado anterior del presente artículo para el suelo urbano consolidado.

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

ARTÍCULO 10.86 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a viario público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

En su ausencia dispondrán su línea de edificación a viario o espacio público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada las edificaciones existentes.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial, ya sea este público o privado si no están especificadas.

3.- No se permite la creación de medianerías en las edificaciones sean tanto de nueva creación como de renovación o sustitución. Si las condiciones de las edificaciones colindantes impiden la apertura de huecos sobre la medianería de referencia, ésta deberá tratarse con buena calidad de materiales y adecuada solución compositiva bien acabada.

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 10.87 OCUPACIÓN DE PARCELA.

- 1.- La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
- 2.- Esta ocupación podrá llegar a ser de un 100%, en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.
- 3.- Ocupación en la Zona II de los anexos de Ordenación y Calificación : Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 10.88 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

- 1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien, de la superficie de parcela.
- 3.- En proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.
- 4.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

ARTÍCULO 10.89 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Se establece que el número máximo de plantas será de tres plantas, es decir planta baja más dos plantas.

ARTÍCULO 10.90 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

- 1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos. Así mismo la superficie de estos elementos no podrá ser superior a la ocupada en planta por la propia escalera a la que sirven y ninguno de sus lados rebasará los 2,50 metros lineales.
- 3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45° de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.

ARTÍCULO 10.91. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- 1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.
- 2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.
- 3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta (m^2/m^2), será el resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en caso de no estar determinadas.
- 4.- La aplicación de este tope máximo de edificabilidad (m^2/m^2), cuando esté fijado en las condiciones de ordenación, significa que este

NORMAS URBANÍSTICAS

límite supeditará en su aplicación la cuantía del resto de los parámetros formales como son ocupación en planta y altura de la edificación, ambos deberán ajustarse, para en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad anteriormente expresada como máxima ya que no sería el resultado de la aplicación del resto de los parámetros.

ARTÍCULO 10.92 PATIOS.

1.- Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en artículos anteriores.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo correspondiente

ARTÍCULO 10.93 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1.- Las nuevas edificaciones se integrarán y justificarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.

3.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de dos con cincuenta metros.

ARTÍCULO 10.94 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1.- Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: **RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- | |
|----------------------------|
| - Institucional privado. |
| - Equipamientos primarios. |

CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (UAA).

ARTÍCULO 10.95 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas calificadas como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del presente PGOU de Roquetas de Mar, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También será de aplicación a las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentran representadas en los planos.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en las zonas más características de las áreas turísticas en general, cuyas condiciones originales se pretende mantener.