

INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

a propuesta de CASAROMERO HABITAT, S.L.

Redactor:

FERNANDO CASTRO LUCAS

Arquitecto colegiado número 340 del COA de Almería

fernandocastro@itealmeria.es / 651 920 620

MEMORIA

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 LA LOUA.
- 2.6 PROCEDIMIENTO
- 2.7 EVALUACION AMBIENTAL
- 2.8 INCIDENCIA TERRITORIAL
- 2.9 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 2.10 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4. NORMAS URBANISTICAS

5. PLANOS

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 CASAROMERO HABITAT, S.L., con CIF B-04.439.980, y domicilio en calle Córdoba, 7, de Vícar, Almería, representada por D. Arturo Egea Hueso, con DNI 26.175.753-M. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad objeto de la presente Innovación.

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 actuación se limita a la manzana lucrativa residencial R2 de la denominada UE-69 del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, cuya superficie y resto de parámetros son los siguientes:

MANZANA	R2
PARCELA	R2
Propietario	CASAROMERO HABITAT, S.L.
Referencia Catastral	4294101WF3649S0001JD
Parcela registral	81.473
Superficie (m2)	7.920
Coef. de edificabilidad (m2/m2)	2'713
Superficie edificable (m2)	21.488
Tipología	PLM
Nº máximo de viviendas	215
Altura máxima (plantas)	5
Ático	Si (permitido)

Corresponde con la referencia catastral: 4294101WF3649S0001JD.

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.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 2/2008, de 20 de junio.
- 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 (D 60/2010)
- 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 innovar el PGOU de Roquetas de Mar, en su núcleo principal (Roquetas Centro), en las inmediaciones del Mercado de Abastos, en el ámbito denominado por el Plan General como UE-69.

La UE 69 es un ámbito perteneciente al Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T), así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009. Dicho ámbito posee dos manzanas de carácter lucrativo, ambas de propiedad privada: R1 y R2; una parcela de equipamiento público (EPR) y una parcela de espacios libres (EL), ambas propiedad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar; además del viario correspondiente, también propiedad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar. El ámbito se encuentra totalmente urbanizado.

Las modificaciones que se pretenden introducir afectan únicamente a la ordenación pormenorizada, concretamente a dos parámetros de la ordenación:

1. La calificación de parte del ámbito: parcela R2.
2. El parámetro de altura máxima.

Ambos parámetros pertenecen a la ordenación pormenorizada, que se considera por la LOUA como **ordenación pormenorizada preceptiva** del Plan General de Ordenación Urbanística para el suelo urbano consolidado (artículo 10.2.A.a).

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*'.

2.2 OBJETO ESPECÍFICO DE LA INNOVACION.

El presente documento pretende:

1. Modificar la calificación de parte de la parcela R2 pasando de Residencial PLM a Terciaria TER, Terciario comercial.
2. Modificar el parámetro de altura de la parte Residencial de la parcela R2, de 5 plantas (Baja+4) a 8 plantas (Baja+7).
3. Con objeto de no crear medianerías entre ambas parcelas y dada la diferencia de alturas, se establece que, salvo en planta baja, el/los edificio/s de la parcela calificada como PLM deberá/n dar tratamiento de fachada al lindero con el resto de parcela R2 calificada como TER, pudiendo abrir huecos, vistas, establecer vuelos, etc... de la misma manera y regulación que se realiza en fachadas a espacio

público.

4. Se establece para la parcela R2.2 (TER) un retranqueo respecto al lindero con la parcela R2.1 (PLM) de, al menos, 10m. En dicho retranqueo se establece como única limitación que no se podrá establecer ninguna construcción con una altura total mayor a 3.5 metros.

Todo ello sin modificar el resto de parámetros establecidos en el PGOU para estas parcelas mediante la ficha reguladora del ámbito UE 69 (número de viviendas, superficie edificable, ...).

2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se presentan los parámetros actuales y los parámetros modificados de las dos manzanas objeto de la presente innovación:

PARAMETROS URBANISTICOS	ACTUALES	MODIFICADOS	
MANZANA	R2	R2.1	R2.2
Superficie (m2)	7.920	3.756	4.164
Coeficiente de edificabilidad (m2/m2)	2'713	5,188	0,480
Superficie edificable (m2)	21.488	19.488	2.000
Tipología	PLM	PLM	TER (Comercial)
Nº máximo de viviendas	215	215	-
Altura máxima (plantas)	5	8	2
Ático	Si (permitido)	Si (permitido)	No

Otros parámetros: se establecerá tratamiento de fachada para el/los edificio/s PLM en el lindero con la parcela R2.2 (TER) en todas las plantas salvo la planta en planta baja. Se establece para la parcela R2.2 (TER) un retranqueo respecto al lindero con la parcela R2.1 (PLM) de, al menos, 10m. En dicho retranqueo se establece como única limitación que no se podrá establecer ninguna construcción con una altura total mayor a 3.5 metros

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.

En cuanto a los objetivos específicos, está amparada en el artículo 10.111 y 10.113 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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 objetivo de la presente Modificación es, fundamentalmente, calificar una parcela para uso Terciario, permitiendo además aumentar el parámetro de altura máxima en la parcela R2.1,

aumentando de Planta Baja + 4 a Planta Baja + 7, según lo permitido con carácter general para la tipología PLM según las Normas Urbanísticas (Artículo 10.111). Regulando un retranqueo y un tratamiento específico de fachada para el uso PLM en el lindero común.

Existe un déficit de parcelas terciarias en esta zona. Siendo esta una zona que albergará un número importante de viviendas y que se sitúa en la futura entrada desde la nueva Autovía, la parcela objeto de la innovación es la única con entidad suficiente para albergar este tipo de uso, situándose además en la calle principal y con acceso directo. La inclusión de una parcela terciaria en esta zona supone una mejora sustancial en la creación de ciudad, ya que este tipo de parcela permite el establecimiento de negocios tipo supermercados, que son un 'equipamiento' más de la trama urbana. Este tipo de negocios se complementa con el mercado de abastos que se sitúa en la misma zona. Por tanto, este cambio de calificación por si solo es de interés general para la zona.

En cuanto al cambio de altura, procede el cambio, al haber sobrevenido unas circunstancias de mercado muy diferentes a las existentes cuando se redactó el PGOU vigente. La necesidad que tienen las empresas promotoras de poner en el mercado viviendas de muy alta calidad a precios asequibles provoca que sea necesario un cambio de tipo edificatorio en los bloques de viviendas a construir, además de la conveniencia de dotarlos de zonas libres y de esparcimiento, tales como jardines para niños, gimnasio, piscina, etc...

El cambio de concepto que se ha de producir es eliminar las viviendas en bloque tipo H, con patios de luces de dimensiones mínimas según normas y pasar a construir viviendas totalmente exteriores con fachadas a espacios públicos o grandes patios de manzana, con grandes zonas libres de parcela. Este cambio de tipo edificatorio se permite realizar sin variar la tipología establecida en el PGOU (PLM), pero si se necesita dotar de mayor altura a los edificios para reducir la ocupación de las plantas altas.

Por otra parte, este tipo de edificios permiten un mejor lenguaje compositivo, ya que hace desaparecer los patios interiores y dignifica todas las fachadas del edificio.

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.

La presente innovación no supone un aumento de aprovechamiento que haga necesario un incremento o mejora en las dotaciones y/o servicios públicos. El artículo 45.2.B de la LOUA presume que se requiere de un incremento o mejora de las dotaciones cuando se realice un aumento del 10% del aprovechamiento. Dado que no se sobrepasa ese incremento del 10%, no se estaría en el supuesto de suelo urbano no consolidado según la LOUA, por no comportar una transformación urbanística.

Para la obtención del aprovechamiento lucrativo se aplicarán coeficientes a las superficies edificables. Se puede justificar que el coeficiente actualizado a día de hoy es el mismo para ambos

usos. De tal modo que no habría incremento alguno de aprovechamiento. Esto se concluye mediante la comparación de valores catastrales actuales para el uso de vivienda y de local comercial. Analizando el parámetro de valor de suelo y obteniendo su valor unitario por metro cuadrado edificable para ambos uso, se obtiene que el valor de suelo para un uso comercial es 86 €/m²t y para uso residencial es de 88 €/m²t.

Tampoco se produciría un incremento significativo en el aprovechamiento urbanístico si se aplicaran directamente los coeficientes establecidos en el Plan General vigente en su Memoria General, artículo 3.3.5:

PARAMETROS URBANISTICOS	ACTUALES	MODIFICADOS	
MANZANA	R2	R2.1	R2.2
Superficie edificable (m ²)	21.488 m ² t	19.488 m ² t	2.000 m ² t
Tipología	PLM	PLM	TER (Supermercado)
Coeficiente de aprovechamiento	1 U.A./m ² t	1 U.A./m ² t	1.38 U.A/m ² t
Aprovechamiento	21.488 UU.AA.	19.488 UU.AA.	2.760 UU.AA.
Total aprovechamiento	21.488 UU.AA.	22.248 UU.AA.	
Incremento de aprovechamiento	760 UU.AA. (3.53%)		

Por tanto, en una hipótesis de cálculo no tendríamos incremento de aprovechamiento y en otra hipótesis tendríamos un incremento de aprovechamiento del 3.53%, incremento insuficiente para considerar que el área necesita de un incremento y/o mejora de las dotaciones y/o servicios públicos.

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 persona privada.

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

El presente documento no precisa de ningún trámite de evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1.a de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental con referencia a las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la misma Ley; ni en los supuestos del artículo 36.1.b; ni en los supuestos de instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 36.1.c con referencia a las categorías 12.3 a 12.8 del mismo Anexo.

Recuérdese que la categoría 12.3 corresponde a *Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo urbanizable.*

2.8 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 se aumentan ni el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

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.

2.10 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen edificaciones ni infraestructuras en la parcela objeto de esta innovación.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento no requiere de inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción de planeamiento, que son mínimos respecto al valor de la parcela; y no comprometen la viabilidad de la actuación. La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar obras algunas de urbanización ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras; tampoco requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a corto-medio plazo de la parcela R2.2 (TER), dado los datos que se tienen respeto a la demanda existente en la zona para el establecimiento de superficies de alimentación. Con una inversión prevista de en torno a 2-2.5 millones de euros a realizar por empresas especializadas en el sector.

Y una ejecución progresiva a medio-largo plazo de la parcela R2.1 (PLM), dado el conocimiento que se tiene sobre el mercado residencial actual. Con una inversión en torno a 10-12 millones de euros, a realizar de forma progresiva (faseada) por la empresa propietaria y/o empresas terceras especializadas en el sector residencial.

La ejecución del uso TER, favorecerá considerablemente la realización del uso residencial.

Las cantidades y plazos aquí previstos tienen la consideración de estimativos y no vinculantes a los agentes privados, de acuerdo, por asimilación, al artículo 1.5, punto 1.

4. NORMAS URBANISTICAS

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar 2009, así como lo establecido en la ficha reguladora modificada de la UE-69.

Calificación PLM:

Usos del suelo:	Sección 2 ^a del Capítulo primero del Título Noveno.
Usos de la edificación:	Sección 2 ^a del Capítulo segundo del Título Noveno.
Normas particulares de la edificación:	Capítulo undécimo del Título Décimo.

Calificación TER:

Usos del suelo:	Sección 4 ^a del Capítulo primero del Título Noveno.
Usos de la edificación:	Sección 4 ^a del Capítulo segundo del Título Noveno.
Normas particulares de la edificación:	Capítulo decimosexto del Título Décimo.

Otros parámetros: se establecerá tratamiento de fachada para el/los edificio/s PLM en el lindero con la parcela R2.2 (TER) en todas las plantas salvo la planta en planta baja. Se establece para la parcela R2.2 (TER) un retranqueo respecto al lindero con la parcela R2.1 (PLM) de, al menos, 10m. En dicho retranqueo se establece como única limitación que no se podrá establecer ninguna construcción con una altura total mayor a 3.5 metros

5. PLANOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.3.b de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, se adjuntan aquellos documentos sustitutivos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- FICHA REGULADORA ACTUAL DE LA UE 69
- FICHA REGULADORA MODIFICADA DE LA UE 69
- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA. CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 22 de 41) ACTUAL
- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA. CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 22 de 41) MODIFICADO

Se adjunta, igualmente se presentan los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

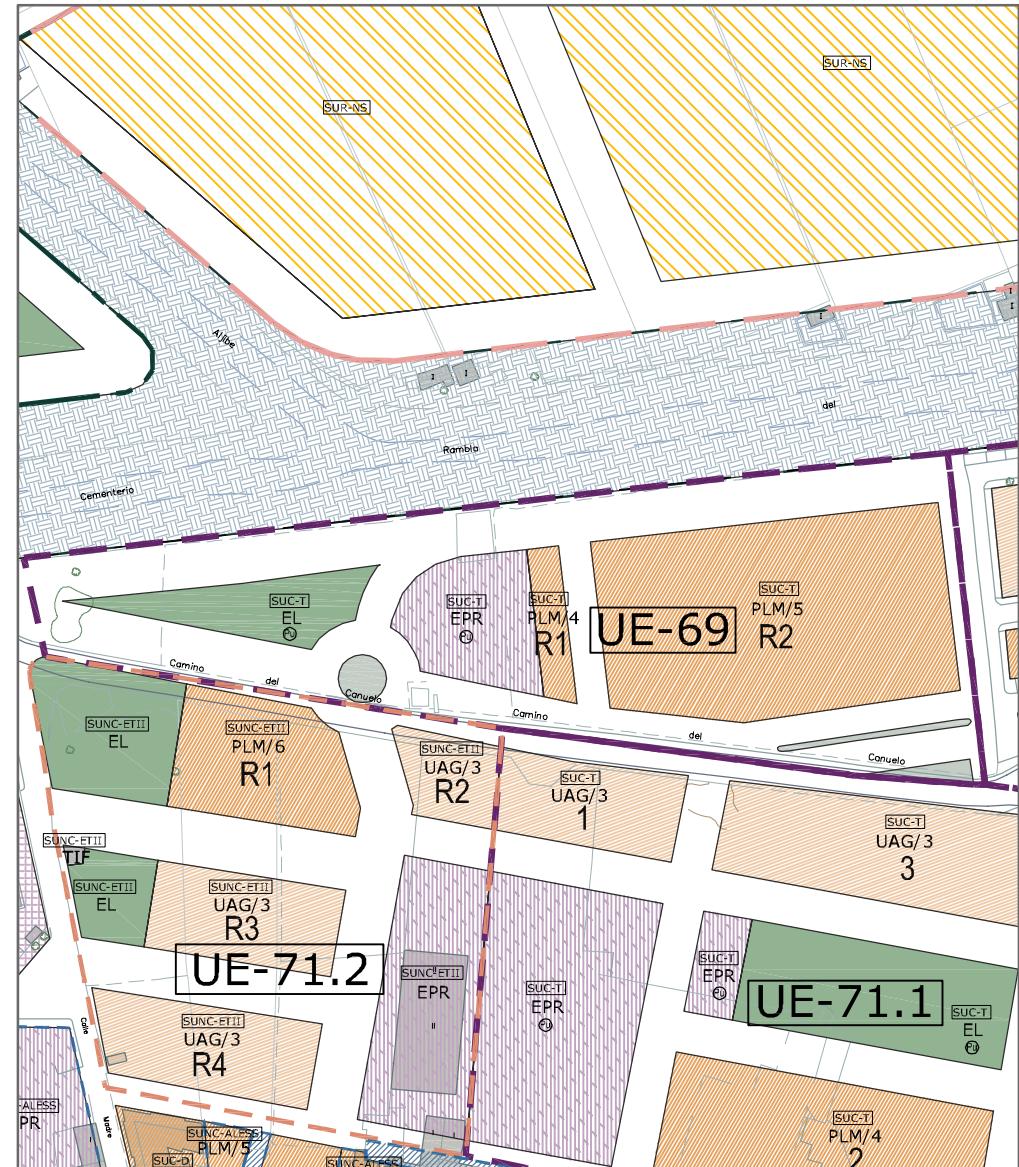
- 01 SITUACION. RESPECTO AL PGOU
- 02 USOS DE LA PARCELA

Roquetas de Mar, julio de 2012

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

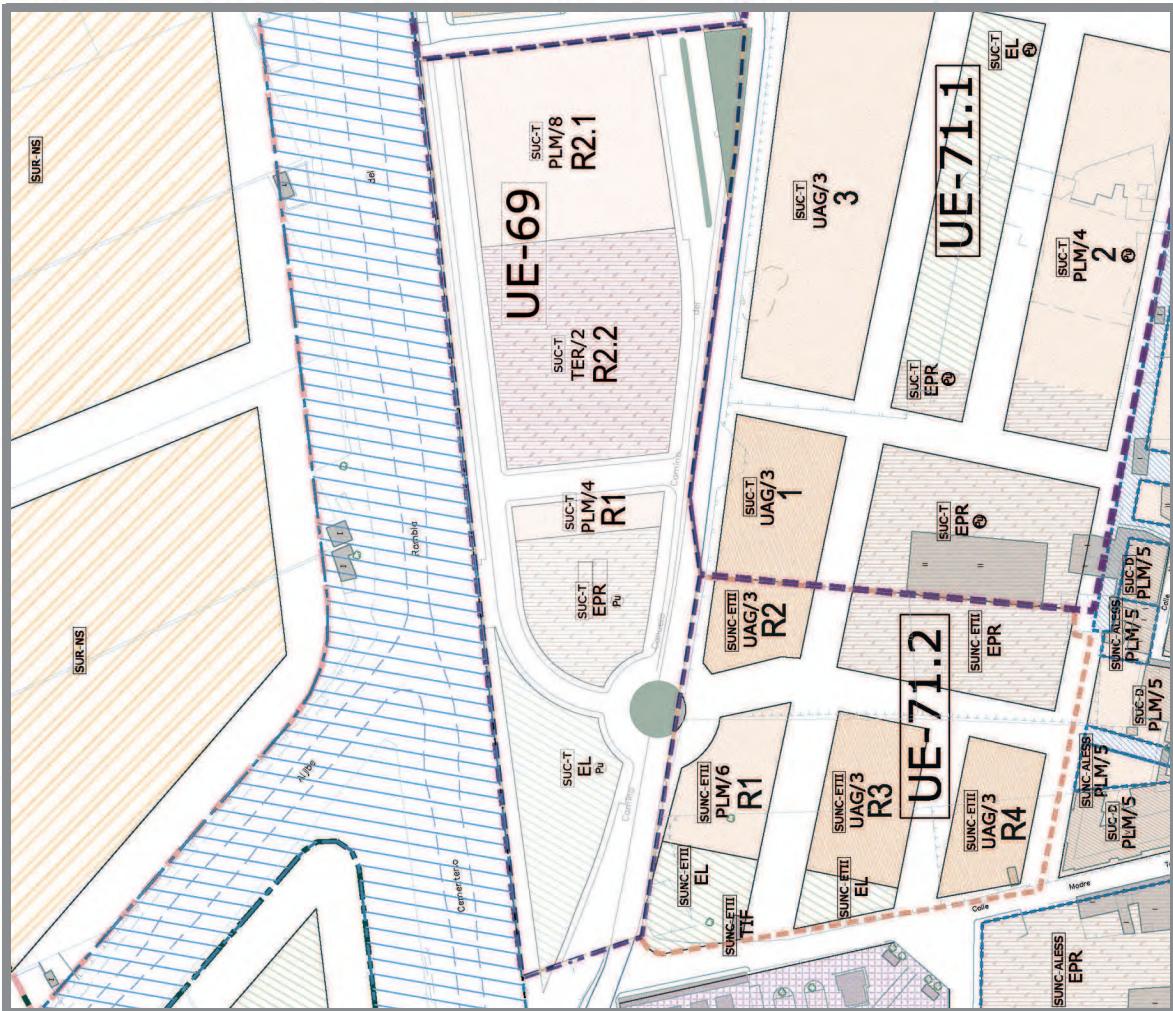
**FICHA REGULADORA DE LA UE 69
ESTADO ACTUAL**

Manzana	R1	R2	
Superficie (m ²)	525	7920	
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	4,358	2,713	
Superficie Edificable (m ²)	2288	21488	
Tipología	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	23	215	
Altura máxima (plantas)	4	5	
Ático	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

**FICHA REGULADORA DE LA UE 69
ESTADO MODIFICADO**



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

SE ESTABLECE UN TRATAMIENTO DE FACHADA PARA LA PARCELA R2.1 EN EL LINDERO CON LA PARCELA R2.2 EN TODAS LAS PLANTAS SALVO LA PLANTA BAJA.

SE ESTABLECE PARA LA PARCELA R2.2 UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 10m. RESPECTO AL LINDERO CON LA PARCELA R2.1. EN DICHO RETRANQUEO SE ESTABLECE COMO ÚNICA LIMITACIÓN QUE NO SE PODRÁ ESTABLECER NINGUNA CONSTRUCCIÓN CON UNA ALTURA TOTAL MAYOR A 3,5m.

PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA.

**CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y
ALTURAS (Hoja número 22 de 41)**

ESTADO ACTUAL

USOS PORMENORIZADOS

- Plumífero
- Áreas peatonales
- Unitario
- Espacios libres
- Hotelero
- Jardinería de vial
- Camping
- Aparcamientos
- Comercial
- Equipamiento Alimentación
- Espectáculos o centros de reunión
- Equipamiento Defensa
- Industrial
- Equipamiento Religioso
- Deportivo
- Equipamiento Socio
- Cementerio
- Transportes e Infraestructuras
- Equipamientos sin especificar
- Suelo para vías
- Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

- Espacio Libre
- Residencial
- Instalaciones productivas
- Turístico
- Terciario
- Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Puerto
- S.I.P.S. Administración Pública
- Deportivo
- S.I.P.S. Sociocultural
- Paseos Urbanos
- S.I.P.S. Sanitario
- Parque Comunal
- Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNUE-PALE (Rancho)
- SNUE-PALE (Vía Pecuaria)
- SNUE-PALE (Abejaderos)
- (Bosque Terrestre)

AMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

- SUC-O
- SUC-T
- SUNC-ALESS
- SUNC-CARS
- SUNC-SEC
- SUNC-ETI
- SUNC-ETI
- Suelo no edificable - Protección viala
- Zona arqueológica, Los Castillejos
- Zona arqueológica, Torre del Moro
- Municipio, B.C.
- Castillo de Santa Ana

Desafectación de Vias

Terrenos sujetos a planeamiento

Despoblado Adicional Segunda Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

- Línea Interior
- Líneas dedicadas público marítimo-terrestre D.P.M.T.
- Línea interior servidumbre tránsito
- Límite servidumbre permanente
- Zona de influencia protección forestal
- Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARE	Suelo Urbano No Consolidado Detallado	SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Transformado
SUNC-ALESS	Área Localizada Sánchez	SUR-O	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	SUR-R	Suelo Urbano Sectorizado
SUNC-ETH	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	SUR-N	Suelo Urbano No Sectorizado

CALIFICACIONES

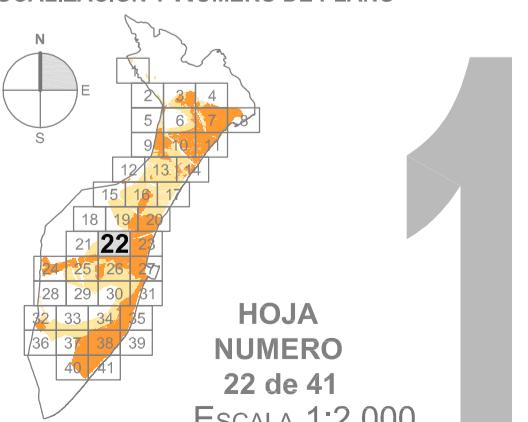
PLM	Plumífero entre medianeras.	HOT	Hotelero.
PBA	Plumífero en planta abierta.	IMM	Industri.
PLD	Unifamiliar de libre acceso.	TER	Terciario.
UAG	Unifamiliar agrícola.	EPR	Equipamiento primario.
UAA	Unifamiliar abierta.	TIF	Transporte y comunicaciones.
UAD	Unifamiliar adosada.	Pr	Tributación Pu. Pública 0,1% fija.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe _Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis _Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio _Arquitecto
Carrilero Durán, Carlos _Arquitecto
Dentárraga, Alessandra _Arquitecta
Jor, Roser _Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro _Arquitecto
Melgúlez Rodríguez, Juan E. _Arquitecto
Pardini, Verónica _Arquitecta
Porovac, Jelena M. _Arquitecta
Vega Alvarado, Francisco _Arquitecto
Vera Utrilla, Mariana E. _Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto E. _Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO



2009



CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARE	Suelo Urbano No Consolidado Detallado	SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Transformado
SUNC-ALESS	Área Localizada Sánchez	SUR-O	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	SUR-R	Suelo Urbano Sectorizado
SUNC-ETH	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	SUR-N	Suelo Urbano No Sectorizado

CALIFICACIONES

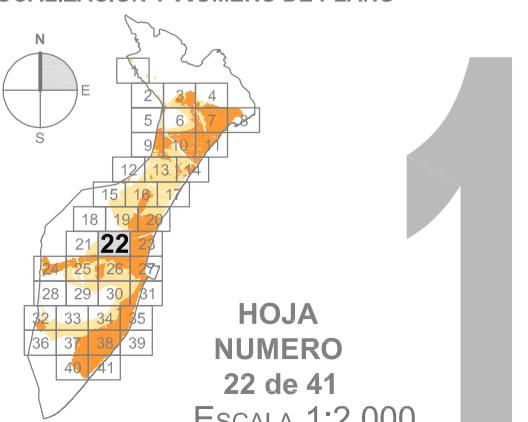
PLM	Plumífero entre medianeras.	HOT	Hotelero.
PBA	Plumífero en planta abierta.	IMM	Industri.
PLD	Unifamiliar de libre acceso.	TER	Terciario.
UAG	Unifamiliar agrícola.	EPR	Equipamiento primario.
UAA	Unifamiliar abierta.	TIF	Transporte y comunicaciones.
UAD	Unifamiliar adosada.	Pr	Tributación Pu. Pública 0,1% fija.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe _Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis _Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio _Arquitecto
Carrilero Durán, Carlos _Arquitecto
Dentárraga, Alessandra _Arquitecta
Jor, Roser _Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro _Arquitecto
Melgúlez Rodríguez, Juan E. _Arquitecto
Pardini, Verónica _Arquitecta
Porovac, Jelena M. _Arquitecta
Vega Alvarado, Francisco _Arquitecto
Vera Utrilla, Mariana E. _Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto E. _Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO



**PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA.
CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y
ALTURAS (Hoja número 22 de 41)**

ESTADO MODIFICADO

USOS PORMENORIZADOS

- Porfamiliar
- Unifamiliar
- Hotelero
- Camping
- Comercial
- Equipamiento o centros de reunión
- Industrial
- Docente
- Sociocultural
- Cementerio
- Transporte e Infraestructuras
- Equipamientos sin especificar
- Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

- Espacio Libre
- Residencial
- Instancias productivas
- Terciario
- Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Puerto
- Deportivo
- Parques Urbanos
- Parque Comunal
- S.I.P.S. Administr. Pública
- S.I.P.S. Sociocultural
- S.I.P.S. Sanitario
- Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNUPE-LE (Rancho)
- SNUPE-LE (Casa rural)
- SNUPE-LE (Abrevadero)
- SNUC-ALESS
- SUNC-ARS
- SUNC-SEC
- SUNC-ETI
- SUNC-ETI
- SUNC-ETI
- Suelo no edificable - Protección vial
- Zona arqueológica, Los Castillejos
- Zona arqueológica, La Tumba
- Municipio, D.L.C. Castillo de Santa Ana

AMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

- SUC-D
- SUC-T
- SUC-S
- SUC-NS
- Desafectación de Vías
- Áreas destinadas a plenamiento urbanístico
- Disposición Adicional Segunda, Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

- Línea interior servidumbre privada
- Líneas destino público marítimo-terrestre D.P.M.
- Línea interior servidumbre traslado
- Límite servidumbre municipal
- Zona de influencia urbana
- Límite interior servidumbre municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARD	Suelo Urbano no Concedido	SUC-D	Suelo Urbano Concedido Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano no Concedido Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Concedido Transformado
SUNC-ALESS	Suelo Urbano no Concedido Area Localizada Específica	SUC-Q	Suelo Urbano Usable
SUNC-ETI	Suelo Urbano no Concedido En Transformación I	SUR-Q	Suelo Urbano Usable Sectorizado
SUNC-ETI	Suelo Urbano no Concedido En Transformación II	SUR-S	Suelo Urbano No Sectorizado
SUR-NS			

CALIFICACIONES

PLM	Porfamiliar entre medianeras	HOT	Hotelero.
PBA	Porfamiliar en bloques abiertos	IMM	Industrial.
PLD	Porfamiliar de libre acceso	TER	Terciario.
UAG	Unifamiliar agrupada	EPR	Equipamiento primario.
UAA	Unifamiliar aislada	TIF	Transporte y comunicación.
UAD	Unifamiliar adosada	Pr	Tierra Pública Pu. Pública

ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

PLANO MODIFICADO
INNOVACION DEL PGOU

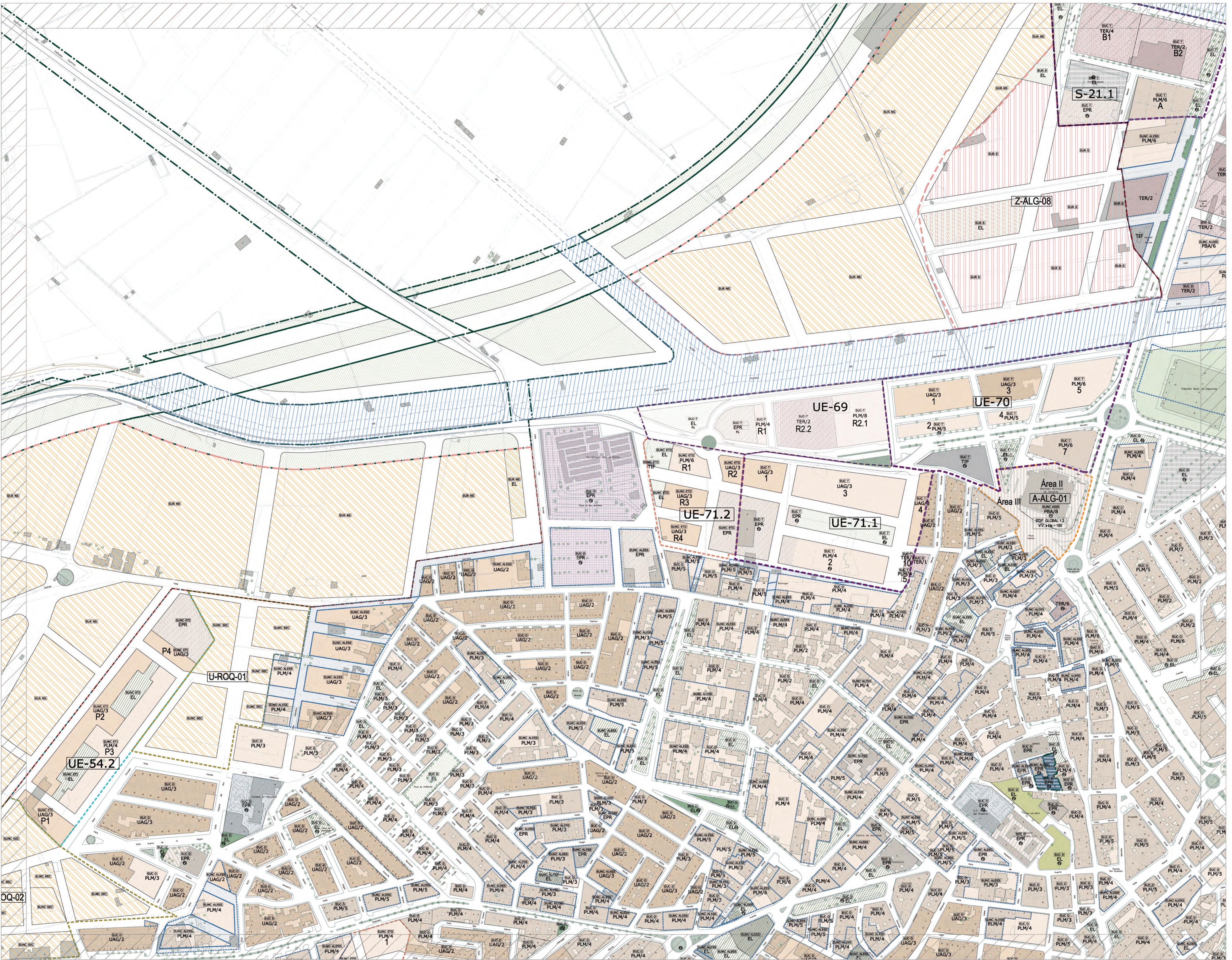
Redactor: Fernando Castro Lucas, Arquitecto

PGOU

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

HOJA NUMERO
22 de 41
ESCALA 1:2.000

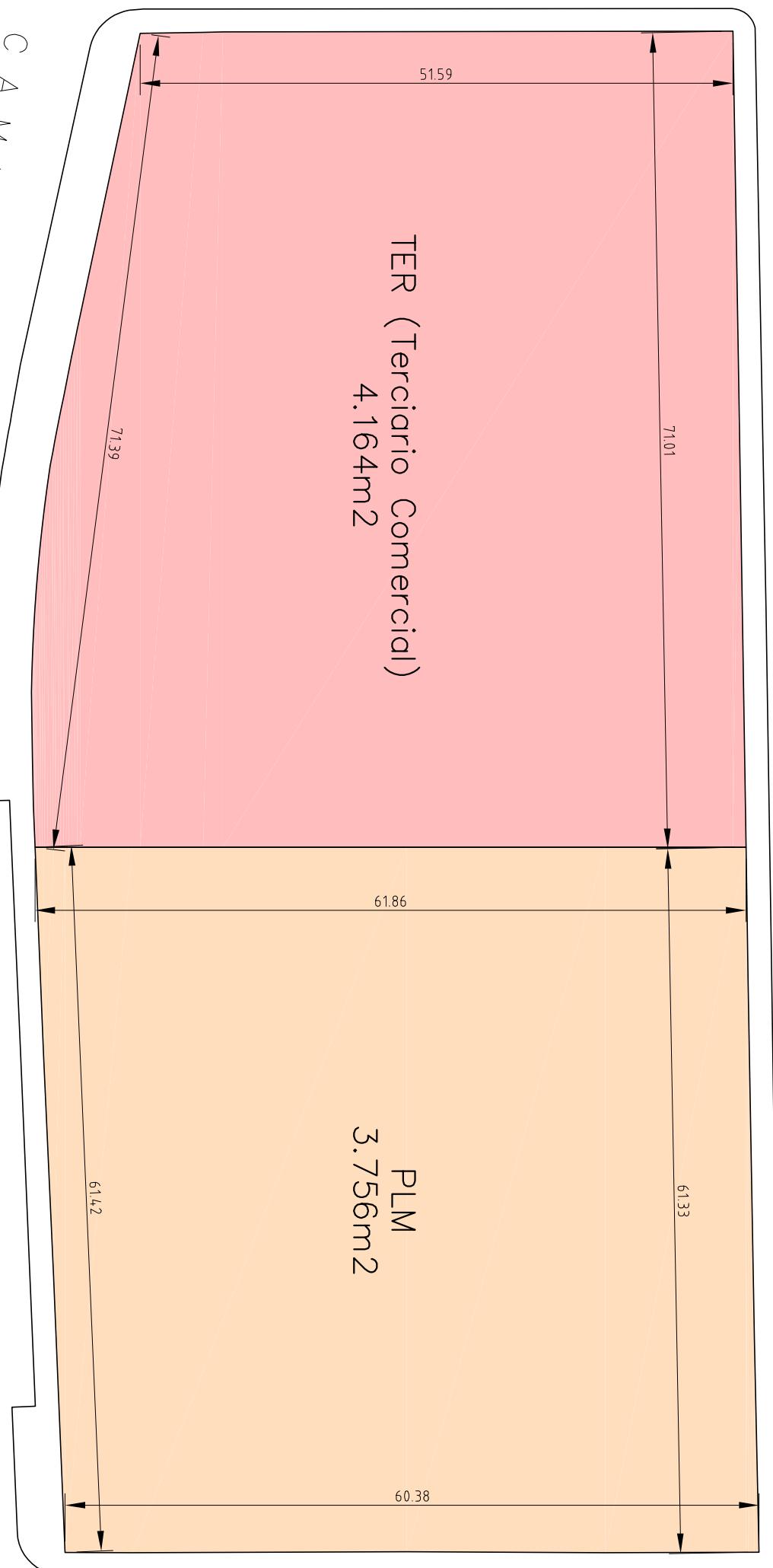
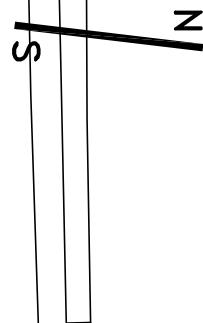


PLANOS PROPIOS DE LA INNOVACION

C/ D R. B A R N A R D

C A M I N O
D E L C A Ñ U E L O
A V D A. C U R R O R O M E R O

C A L L E D O C T O R J I M E N E Z D I A Z



INNOVACION DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR

PARCELA R2 DE LA UE 69 (SUC-T). CAMINO DEL CAÑUELO. ROQUETAS DE MAR. ALMERIA

USOS DE LA PARCELA

DESIGNACION 1/500
ESCALA JULIO 2012

PROMOTOR:
AYTO DE ROQUETAS DE MAR A PROPUESTA DE CASAROMERO HABITAT, S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO CASTRO LUCAS

02

RESUMEN EJECUTIVO

6. RESUMEN EJECUTIVO.

Manzana	R1	R2.1	R2.2
Superficie (m ²)	525	3756	4164
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	4,358	5,188	0,480
Superficie Edificable (m ²)	2288	19488	2000
Tipología	PLM	PLM	TER
Nº máximo de viviendas	23	215	-
Altura máxima (plantas)	4	8	2
Ático	Si	Si	No

OBJETO DE LA INNOVACION.

El documento pretende cambiar el uso de, aproximadamente, la mitad de la parcela para darle uso comercial, dejando el resto con el uso que tiene actualmente (residencial), modificando la altura máxima de la parte residencial.

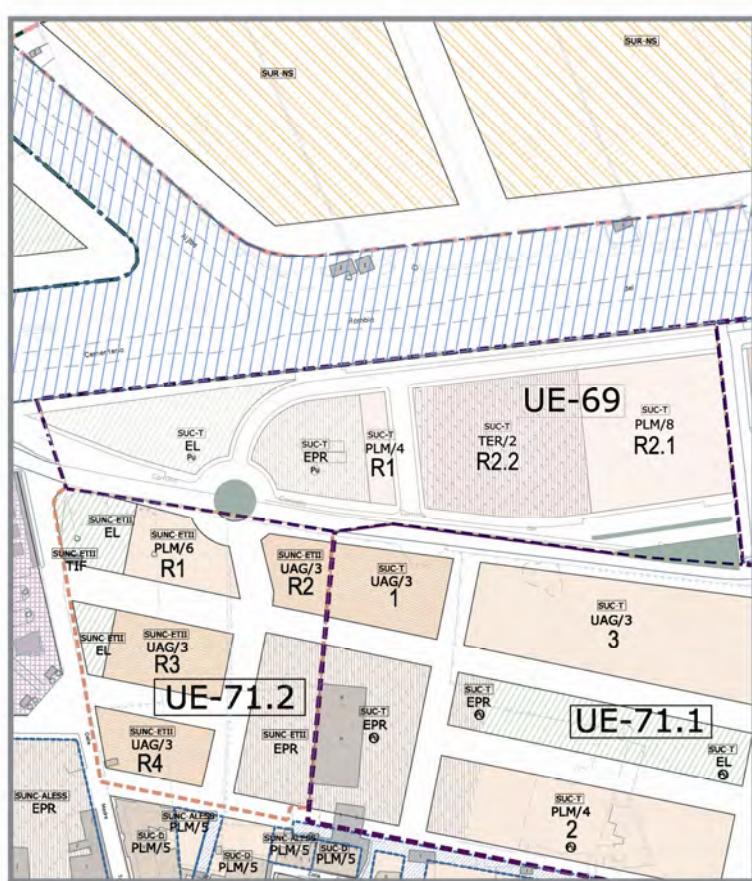
Lo que se consigue es obtener una parcela comercial que pueda destinarse, por ejemplo, a un supermercado u otro tipo de comercios que, a corto plazo puedan generar actividad en la zona, crear puestos de trabajo y complementar la oferta de servicios de Roquetas Centro.

Se justifica por la ausencia de parcelas comerciales en la zona, siendo esta una zona que albergará un número importante de viviendas y que se sitúa en la futura entrada desde la nueva Autovía.

NO se aumenta la superficie edificable (edificabilidad) total ni el número máximo de viviendas.

Roquetas de Mar, julio de 2012

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



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

SE ESTABLECE UN TRATAMIENTO DE FACHADA PARA LA PARCELA R2.1 EN EL LINDEROS CON LA PARCELA R2.2 EN TODAS LAS PLANTAS SALVO LA PLANTA BAJA.

SE ESTABLECE PARA LA PARCELA R2.2 UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 10m. RESPECTO AL LINDEROS CON LA PARCELA R2.1. EN DICHO RETRANQUEO SE ESTABLECE COMO UNICA LIMITACION QUE NO SE PODRÁ ESTABLECER NINGUNA CONSTRUCCION CON UNA ALTURA TOTAL MAYOR A 3,5m.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ UE-69

urbano
SUC-T

II