

# **INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR**

OBJETO DE LA INNOVACION:  
MODIFICACION DE ELEMENTOS EN EL AMBITO UE-71.1

PROMOTOR: PROSANJI-ROQUETAS, S.L. y OTROS

ARQUITECTO: MARIANO TIRADO REYES

*Mayo de 2014*

## INDICE:

### *PARTE 1*

#### MEMORIA Y JUSTIFICACION

- 1.1. Promotor
- 1.2. Ámbito y situación de los terrenos
- 1.3. Antecedentes Urbanísticos
- 1.4. Objeto de la innovación
- 1.5. Justificación de la innovación
- 1.6. Carácter y régimen de la innovación
- 1.7. Conveniencia y oportunidad
- 1.8. Competencia y procedimiento
- 1.9. Conclusión

### *PARTE 2*

#### ORDENANZAS REGULADORAS

### *PARTE 3*

#### PLANIMETRÍA Y FICHAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

- 3.1. Localización en PGOU
- 3.2. Situación en PGOU
- 3.3. Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente
- 3.4. Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta
- 3.5. Planimetría Georreferenciada Modificada
- 3.6. Plano POP 01\_22 CE-001, Refundido

### *PARTE 4*

#### RESUMEN EJECUTIVO

# **PARTE 1**

## ***MEMORIA Y JUSTIFICACION***

# **1. MEMORIA Y JUSTIFICACION**

## **1.1. Promotor.-**

El promotor de este trabajo es el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancias de la sociedad PROSANJI-ROQUETAS, S.L., con CIF: B-04212387 y domicilio en Carretera de Alicún, 27 de Roquetas de Mar (Almería), la cual encarga al arquitecto que suscribe la redacción de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de algunos elementos de la ordenación pormenorizada del ámbito denominado UE-71.1.

## **1.2. Ámbito y situación de los terrenos.-**

La presente Innovación se refiere a algunas partes del mencionado ámbito UE-71.1, ya que los elementos que se modifican están situados en diferentes parcelas del mismo.

Los terrenos dan fachada a una vía pública denominada Camino del Cañuelo y está situada en las cercanías del mercado municipal de abastos. Su superficie es de 29.312,68 m<sup>2</sup> y linda al norte con el ya mencionado Camino del Cañuelo, al sur con la calle San Millán de la Cogolla, al oeste con el ámbito UE-71.2 y al este con otras edificaciones.

La clasificación de los terrenos es de Suelo Urbano Consolidado Transformado, SUC-T.

En la actualidad se encuentra completamente urbanizada.

## **1.3. Antecedentes Urbanísticos.-**

### **1.3.1. Planeamiento General:**

Con fecha 1 de julio de 2.009, en el BOJA nº 126 se publicó la Aprobación definitiva de PGOU de Roquetas de Mar mediante la ORDEN de 5 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 3 de marzo de 2009, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería). Con fecha 28 de septiembre 2010, se publicó en el B.O.J.A. nº 190 la Orden de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería).

### **1.3.2. Planeamiento Parcial:**

En el ámbito UE-71.1 se han llevado a cabo las siguientes actuaciones urbanísticas de planeamiento y de ejecución, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 1997:



- Plan Especial de la UE-71.1, con aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de octubre de 2005 (BOP N° 27 de 09/02/2006).
- Proyecto de Reparcelación de la UE-71.1, con aprobación definitiva por Resolución de Alcaldía-Presidencia de fecha 16 de octubre de 2006 (BOP N° 203 de 23/10/2006) que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Proyecto de Urbanización de la UE-71.1, con aprobación definitiva por Resolución de Alcaldía-Presidencia de fecha 14 de noviembre de 2006 (BOP N° 227 de 27/11/2006).

#### 1.3.3. Estado actual:

En la actualidad la urbanización de este ámbito se encuentra completamente ejecutada.

#### **1.4. Objeto de la Innovación.-**

El objeto de la innovación es modificar algunas de las diferencias existentes entre lo estipulado en las determinaciones urbanísticas del Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE-71.1, así como lo ejecutado en el Proyecto de Urbanización de dicha unidad, con el contenido recogido en el PGOU de 2009 para el ámbito UE-71.1.

Las diferencias detectadas son las siguientes:

- La parcela 1 tiene asignado, según el Plan Especial, un número de viviendas de 40, mientras que en la ficha del PGOU 2009 figuran 23.
- Las parcelas 2 y 3 están intercambiadas entre sí en el plano, tanto en su numeración como en su grafismo y tipología.
- La parcela 3 (señalada en el plano como la 2) tiene asignado, según el Plan Especial, un número de viviendas de 90, mientras que en la ficha del PGOU 2009 figuran 55; además figura como titularidad pública (Pu), cuando es privada.
- No se han reflejado las parcelas 11-A y 11-B, destinadas a centros de transformación.

Todo parece indicar que ha sido un error material en la transcripción de las determinaciones del Plan Especial y Proyecto de Urbanización ejecutado al PGOU o que el equipo redactor del mismo no ha dispuesto de la información completa para ordenar este ámbito.

De cualquier manera, toda vez que el PGOU contempla para este ámbito un total de 270 viviendas, tratar de contemplar las 52 que faltan supondría establecer dotaciones complementarias para las mismas, por lo que se desiste de ello, aunque se

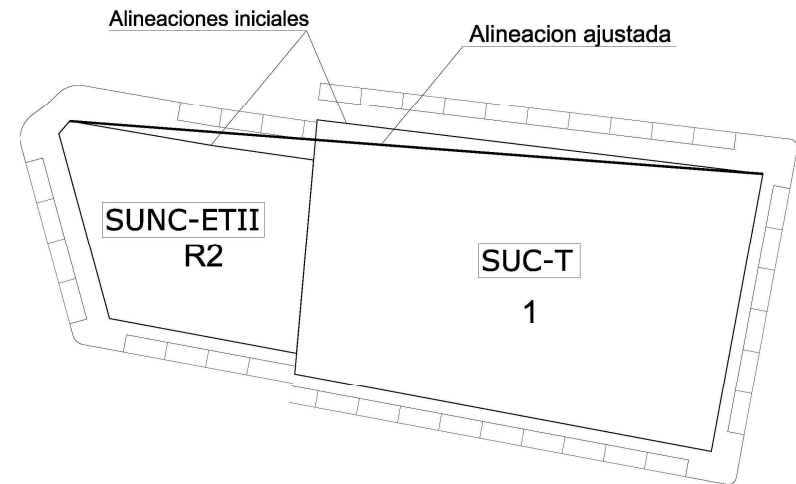
propone una redistribución de viviendas entre dos parcelas, sin que suponga aumento.

Por otra parte, se ve conveniente cambiar la ordenanza de una parcela.

Por todo ello el objeto de la presente innovación, en el ámbito denominado UE-71.1, es:

- a) Asignar a la parcela 1 un número máximo de viviendas de 32, así como la ordenanza PLM/3 (plurifamiliar entre medianerías), sin aumentar el número de plantas (3).
- b) Numerar correctamente en el plano las parcelas 2 y 3, asignándoles su tipología correcta.
- c) Asignar a la parcela 2 un número máximo de viviendas de 165.
- d) Reflejar, tanto en el plano como en la ficha, las parcelas 11-A y 11-B destinadas a centros de transformación (TIF).
- e) Por otra parte se ajusta la alineación de la parcela 1 en su fachada al Camino del Cañuelo para regularizarla con la parcela con la parcela R-2 colindante y perteneciente al ámbito 71.2. A

continuación se incluye un dibujo con el ajuste realizado:



## **1.5. Justificación de la Innovación.-**

### **1.5.1. Incorporar el PGOU 2009 al planeamiento parcial aprobado con anterioridad:**

La planificación y la ejecución anterior a la Aprobación de la Revisión del Plan General ha dado lugar a una realidad física y jurídica, en relación con el ámbito UE-71.1, distinta a la que recoge el PGOU vigente.

Es evidente que el hecho de que este ámbito figure con unas circunstancias urbanísticas distintas a

las que figuran en los antecedentes ya descritos y ejecutados, solamente obedece a un error material en la redacción del PGOU. Por tanto esta innovación, se justifica en la necesidad de corregir este error y adaptar la situación fáctica y jurídica del suelo actual, acorde con la planificación aprobada con anterioridad, al nuevo PGOU.

#### 1.5.2. Cumplir con los compromisos del anterior planeamiento:

En el que se recogía el compromiso por parte del promotor de construir una pista deportiva con vestuarios en la parcela de equipamiento situada junto a los espacios libres. Dichas dotaciones deportivas se encuentran totalmente ejecutadas y disponibles para su uso.

#### 1.5.3. Cumplir con los objetivos del PGOU 2009:

Igualmente esta innovación se justifica en la obtención de uno de los objetivos del nuevo PGOU consistente en optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la posibilidad de mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

De esta forma, el Plan General, a través de esta innovación, mediante la modificación de los elementos descritos para este ámbito, asigna a la misma el uso y características correspondientes a la realidad física y

jurídica del suelo llevada a cabo en ejecución del planeamiento vigente y derivado del PGOU de 1997 y no tenida en cuenta en el PGOU vigente.

Los sistemas locales y generales cumplen los estándares establecidos para ellos.

#### 1.5.4. Justificación de Superficies.-

Las parcelas afectadas por la situación de los centros de transformación son la propia inicial del centro de transformación, P-11, y la P-8 de EPR.

La parcela 11 se situaba inicialmente entre las parcelas P-8 (EPR) y P-6 (EL), con una superficie de 44,45 m<sup>2</sup>. En esta innovación pasan a ser dos parcelas, la P-11A y P-11B, con una superficie cada una de 22,225 m<sup>2</sup>, lo que suma los 44,45 m<sup>2</sup> iniciales. Se sitúan al oeste de la parcela 8 en las esquinas de las calles, calificadas como TIF.

La parcela 8 (EPR) tenía inicialmente una superficie de 292,06 m<sup>2</sup>. Después del traslado de las parcelas TIF, queda con la misma superficie inicial, es decir, 292,06 m<sup>2</sup>, aunque cambia levemente su morfología. De cualquier manera esto no es relevante puesto que cumple el fin a que se destinaba, es decir, pista de padel con vestuarios, que ya están construidos.

La parcela 6 (EL) no sufre variación alguna.

Detalle planimétrico de la innovación:

A) Inicial



B) Innovación



### 1.6. Carácter y régimen de la Innovación.-

Según lo descrito anteriormente y atendiendo al artículo 1.3 del PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009, que es el encargado de regular las INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL, el presente documento se trata de una innovación del uso pormenorizado y calificación del ámbito de SUC-T UE-71.1, que tiene carácter de modificación puesto que no se trata de una alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece.

La presente modificación se limita a redefinir algunos parámetros urbanísticos de la ficha reguladora del ámbito, para conseguir una distribución más armoniosa de las edificabilidades de las parcelas residenciales sin alterar los parámetros urbanísticos globales que contiene, en concreto edificabilidad y número de viviendas.

No altera la superficie de ninguna parcela y de ningún uso, público o privado; sin bien la parcela EPR situada entre las calles de La Rioja y Santo Domingo de la Calzada cambia levemente su morfología, debido a la definición de las parcelas 11-A y 11-B de centros de transformación, que en el planeamiento parcial inicial se situaban entre ambas parcelas (EL y EPR) y ahora se sitúan en las esquinas de la EPR. Se insiste en que no se varía la SUPERFICIE de estas parcelas.

Cuadro de superficies generales del ámbito, que no se modifica:

USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	12.265
Terciario	276
Transporte e Infraestructuras Básicas	44
Equipamiento Primario	4.398
Espacio Libre	2.932
Viario / Aparcamiento	9.397
TOTAL	29.312

La obtención de una mejor ordenación pormenorizada del ámbito contribuirá de manera directa al desarrollo del PGOU vigente y por lo tanto a la consecución de sus objetivos en beneficio del interés general.

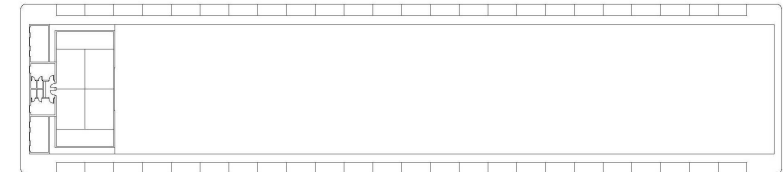
### **1.7. Conveniencia y oportunidad.-**

La presente modificación es conveniente puesto que matiza y mejora parámetros urbanísticos del planeamiento general vigente, que de no ser modificados dificultarían el desarrollo de la UE-71.1, produciendo esto un perjuicio manifiesto al interés general, ya que el no desarrollo de este ámbito de suelo urbano impediría obtener las ventajas que de dicho desarrollo emanarían.

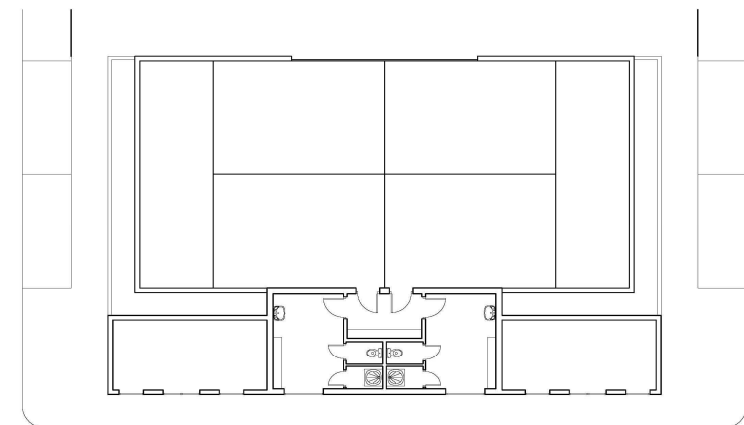
Estas ventajas abarcan más allá de lo estrictamente relacionado con el desarrollo urbanístico del municipio, puesto que la propuesta mejora y completa las infraestructuras urbanas y la red de equipamientos sociales:

- Construcción de una pista deportiva con vestuarios.

Situación de la pista de padel en la manzana:



Detalle de la pista de padel:



- Se cambia la tipología unifamiliar (UAG) de la Parcela 1 por la tipología residencial PLM/3 (plurifamiliar entre medianeras) porque dicha parcela da fachada a la vía principal del ámbito, siendo esta la tipología más adecuada; además, la plurifamiliar es una tipología más sostenible frente a la unifamiliar que consume más suelo y recursos, por tanto facilita el acceso de la mayoría de la población a la vivienda, derecho limitado solo a un sector de la misma en el caso del desarrollo de tipologías unifamiliares, que son más “caras” por tener más superficie construida por vivienda y porque el coste del m2 de techo de esta tipología es superior. Este cambio no supone conflicto con la parcela R2 del ámbito colindante 71.2, puesto que la altura se limita a tres plantas que son las mismas de dicha parcela colindante y, además, la tipología de ambas parcelas es entre medianerías.

La presente innovación es conforme al interés público de la acción urbanística al posibilitar la ejecución del planeamiento, evitando actuaciones de imposible ejecución y aumentando la calidad y precisión del instrumento de planeamiento. Todo esto sin alterar los parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU, sino simplemente distribuyéndolos en las parcelas en la forma aprobada en el planeamiento parcial anterior.

La presente innovación supone una mejora para el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública, al reconocer la construcción del equipamiento deportivo antes mencionado.

### **1.8. Competencia y procedimiento.-**

La presente innovación tiene carácter de subsanación del PGOU ya que se trata de un ajuste y redistribución de los algunos parámetros urbanísticos que rigen el ámbito objeto de la modificación, así como el cambio de calificación de la parcela M-1. Para ello se corrigen los elementos detectados como erróneos, que sin alterar los parámetros urbanísticos globales de la ficha reguladora, elimine las dificultades detectadas que impiden el desarrollo del ámbito UE-71.1.

Por lo expuesto anteriormente la presente innovación no constituye una modificación de la ordenación estructural.

Por lo tanto y en virtud del art. 31.1 de la LOUA y el art. 1.3.2.c del PGOU 2009, corresponde al Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación cualificada, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo, en los términos regulados en el art. 31.2 C-LOUA y del Consejo Consultivo de Andalucía.

Finalmente por todo lo expuesto anteriormente la ordenación pormenorizada propuesta consigue una mejor y mayor integración urbana, social y económica del ámbito y ayuda a la consecución de los objetivos trazados en el PGOU, que la ordenación vigente no lograría al ser prácticamente inviable su desarrollo.

### **1.9. Conclusión Final.-**

Con todo lo expuesto en esta memoria y en el Resumen Ejecutivo que se adjunta se considera suficientemente explicado el alcance y objetivos de la presente innovación, que tiene carácter de modificación

no estructural y cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Roquetas de Mar, mayo de 2014

Fdo: MARIANO TIRADO REYES  
Arquitecto

## **PARTE 2**

### ***ORDENANZAS REGULADORAS***



## **2. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **2.1. Disposiciones generales.-**

Las edificaciones que conforme a la presente ordenación se proyecten deberán someterse a las condiciones y parámetros que se definen para cada zona o sistema en la documentación que sigue.

Dado que el desarrollo de esta ordenación es consecuencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, la normativa en éste contenida tendrá carácter subsidiario y complementario en todos aquellos aspectos relacionados con los actos de edificación no regulados en la presente documentación.

### **2.2. Régimen urbanístico del suelo.-**

El suelo resultante de la ordenación pormenorizada propuesta queda dividido en los siguientes usos:

#### ***Residencial vivienda plurifamiliar:***

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.

#### ***Residencial vivienda unifamiliar:***

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.

#### ***Equipamiento primario:***

El uso de equipamiento primario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter primario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades primarias-básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada. El uso pormenorizado concreto

corresponderá fijarlo al propio Ayuntamiento según sus necesidades.

### ***Espacios libres:***

El uso pormenorizado de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

### ***Transportes e Infraestructuras Básicas (TIF):***

El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, suministro de energía eléctrica.

## **2.3. Normas particulares para las zonas y sistemas.-**

### **2.3.1. Normas generales.-**

Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación establecidas por el P.G.O.U. 2009 en el Título Décimo, para la regulación de la misma.

### **2.3.2. Edificación de uso Residencial.-**

En cuanto a las ordenanzas será de aplicación en todo el suelo residencial del ámbito lo dispuesto en el CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG) Y EL CAPÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM), del Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009, con las siguientes condiciones complementarias:

Manzana	1	2	3	4	5	6
Superficie (m2)	1726	4740	4149	1490	159	2932
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,404	4,446	2,401	1,007	3,982	-
Superficie Edificable (m2)	4150	21072	9960	1500	633	-
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG	PLM	EL
Nº máximo de viviendas	32	165	55	10	8	0
Altura máxima (plantas)	3	4	3	3	4	-
Ático	No	Si	No	No	Si	-

Manzana	7	8	9	10	11-A	11-B
Superficie (m2)	3414	292	692	276	22	22
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	-	-	-	0,095	-	-
Superficie Edificable (m2)	-	-	-	26	-	-
Tipología	EPR	EPR	EPR	TER	TIF	TIF
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	-	-	-	1	1	1
Ático	-	-	-	No	No	No

USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	12.265
Terciario	276
Transporte e Infraestructuras Básicas	44
Equipamiento Primario	4.398
Espacio Libre	2.932
Viario / Aparcamiento	9.397
TOTAL	29.312

### 2.3.3. Equipamiento primario.-

Para la parcela de Equipamiento Primario (EPR) será de aplicación todo lo dispuesto en el CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR), del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

### 2.3.4. Uso Terciario.-

Para la parcela de uso Terciario (TER) será de aplicación todo lo dispuesto en el CAPÍTULO DECIMOSEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE Terciario (TER), del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

### 2.3.5. Espacios libres.-

Para la regulación de los espacios libres (aparcamiento en viario, áreas de juego, parcela EL), se atenderá a lo dispuesto en la SECCIÓN 7ª: USO DEL SUELO DE ESPACIOS LIBRES del Título noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

### 2.3.6. Transportes e Infraestructuras Básicas.-

Para las dos parcelas de uso Transportes e Infraestructuras Básicas (TIF), será de aplicación todo lo dispuesto en la SECCIÓN 8ª: USO DEL SUELO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS del Título noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

En concreto será de aplicación el punto 5 del artículo 9.22, de infraestructuras urbanas.

También será de especial aplicación lo dispuesto en el artículo 10.174, punto 1, procurando siempre integrar los volúmenes edificados con las edificaciones

colindantes, en este caso los vestuarios y aseos adyacentes.

Roquetas de Mar, mayo de 2014

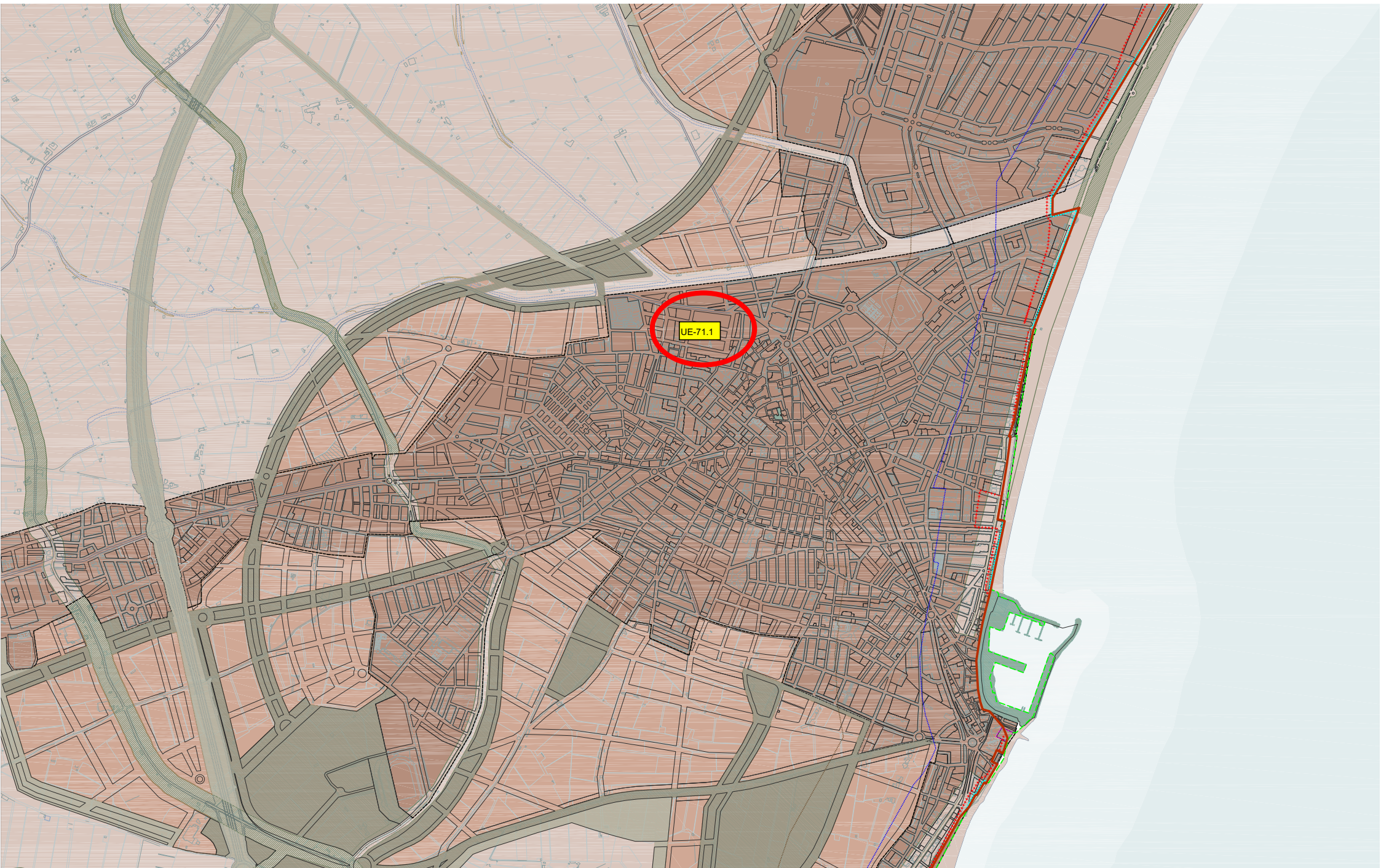
Fdo: MARIANO TIRADO REYES  
Arquitecto

## **PARTE 3**

### ***PLANIMETRIA Y FICHAS DE ORDENACION PORMENORIZADA***

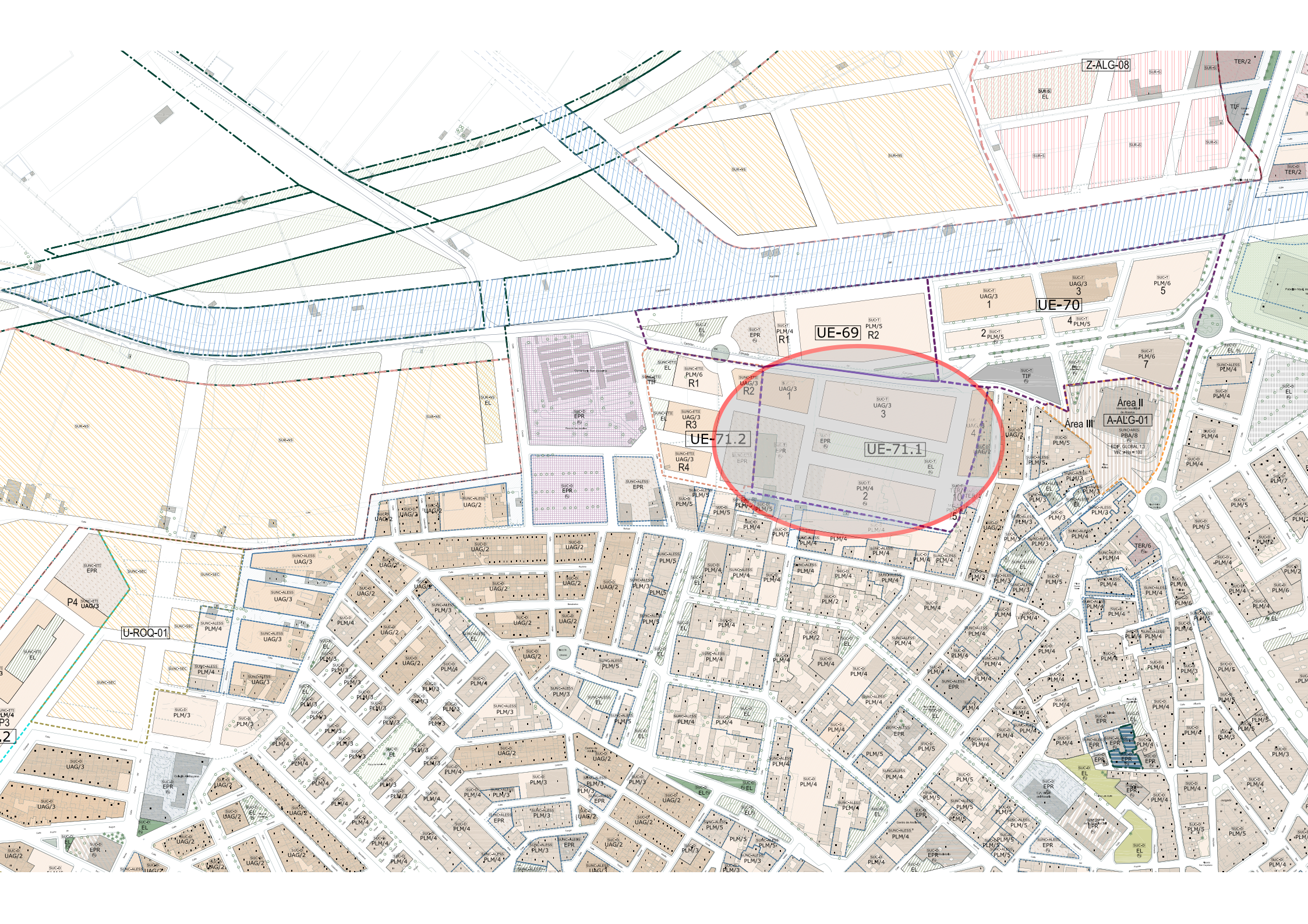
### **3.1. Localización en PGOU**





### **3.2. Situación en PGOU**







### **3.3. Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente**



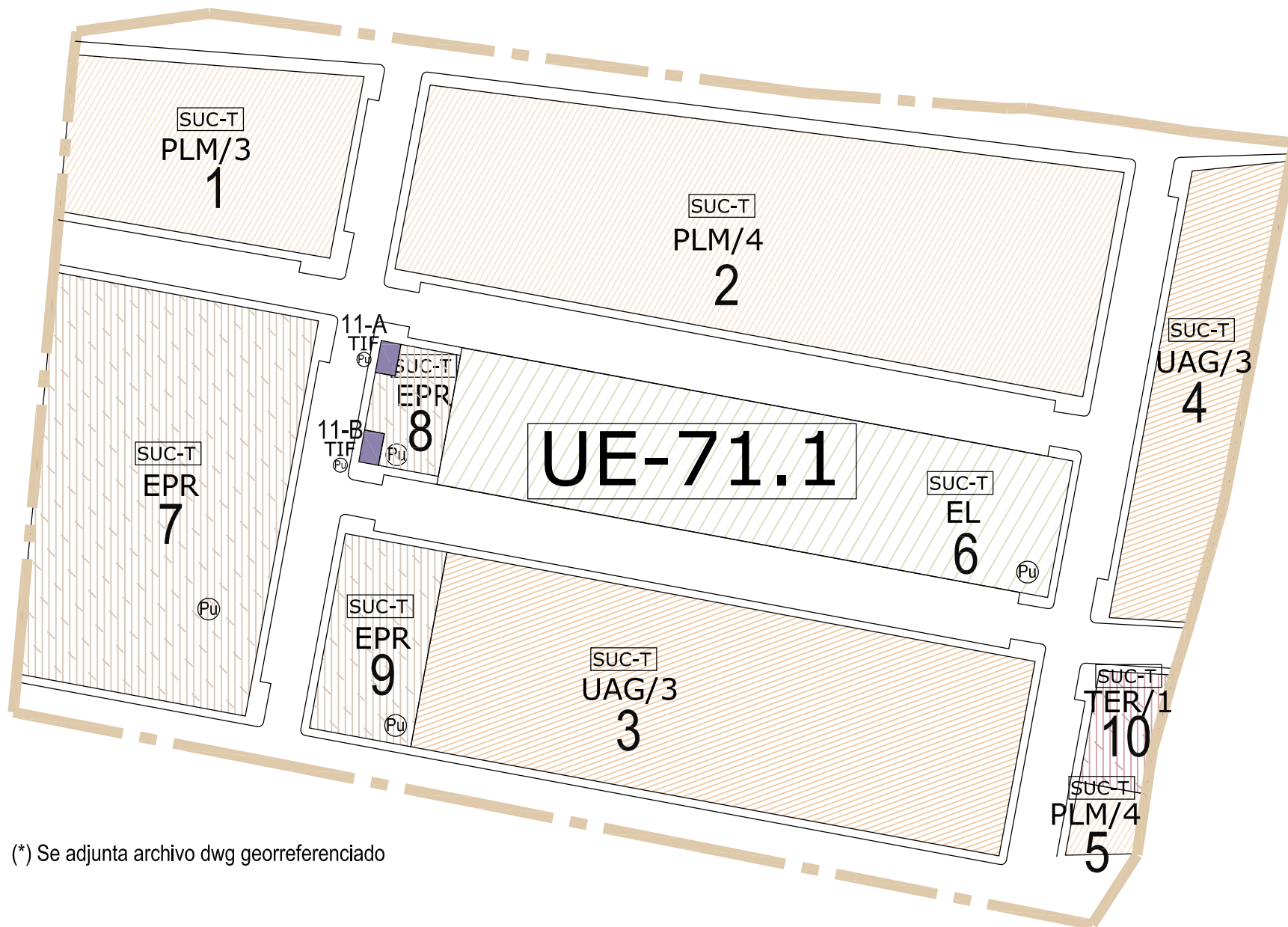
### **3.4. Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta**





### **3.5. Planimetría Georreferenciada Modificada**

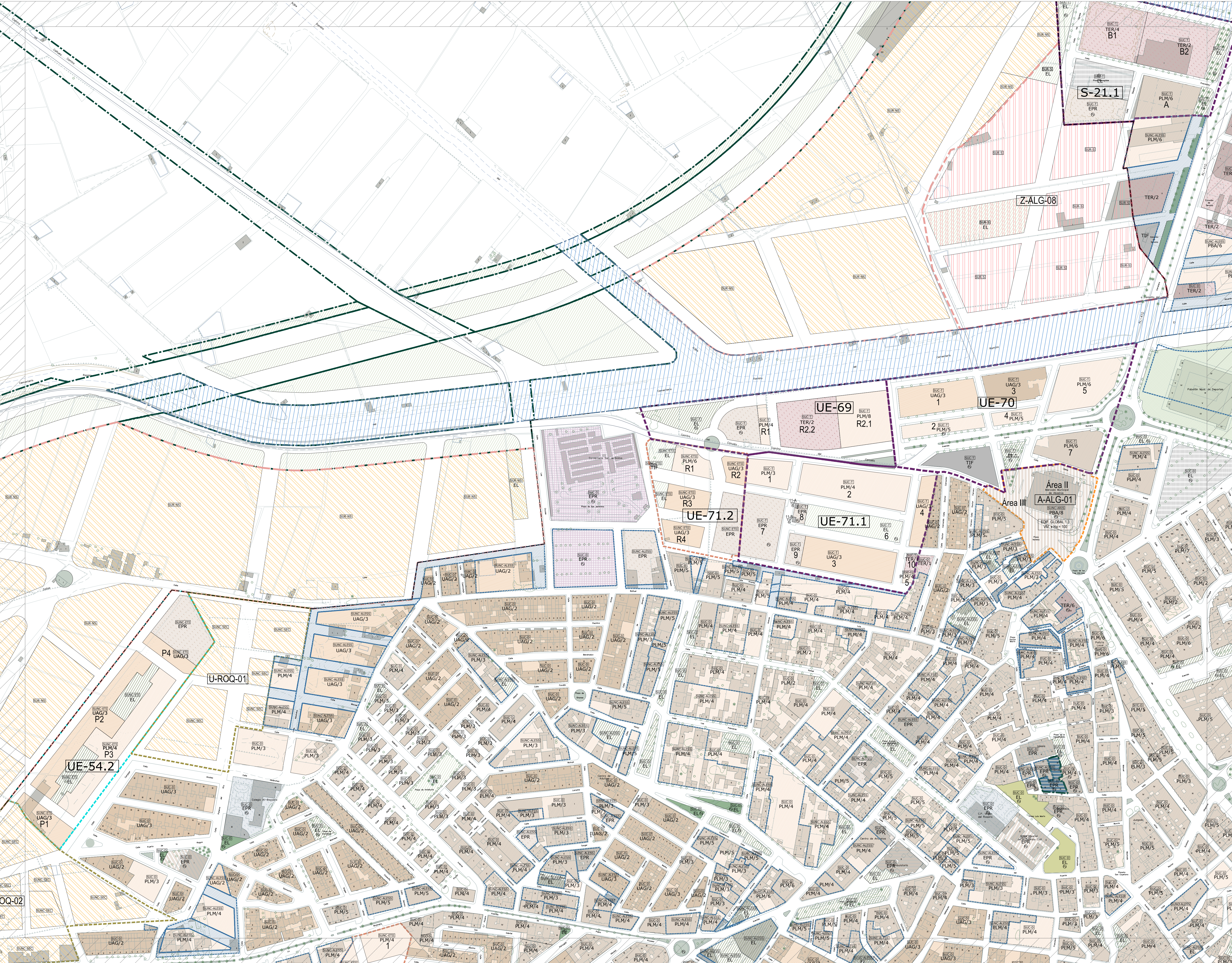
## PLANIMETRIA GEORREFERENCIADA DE LA INNOVACION (\*)



(\*) Se adjunta archivo dwg georreferenciado

### **3.6. Plano POP 01\_22 CE-001, Refundido**





2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

USOS PORMENORIZADOS

Plurifamiliar

Unifamiliar

Hotelero

Camping

Comercial

Espectáculos o centros de reunión

Industrial

Docente

Deportivo

Cementerio

Transportes e infraestructuras

Suelo para viario

Áreas peatonales

Espacios libres

Jardinería de viario

Aparcamientos

Equipoamiento Asistencial

Equipoamiento Defensivo

Equipoamiento Religioso

Equipoamiento Socio-cultural

Equipoamiento Sanitario

Equipoamiento Adm. Pública

Equipamientos sin especificar

Equipoamiento Mercado

USOS GLOBALES

Residencial

Residencial productiva

Terciario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto

Deportivo

Parques Urbanos

Parque Comarcal

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SNUEP-LE (Rural)

SNUEP-LE (Marítimo Terrestre)

SNUEP-LE (Arqueológico)

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D

SUC-T

SUNC-ALESS

SUNC-ARIS

SUNC-SEC

SUNC-ETI

SUR-O

SUR-S

SUR-NS

Desafectación de Vías

Peculiaridades sujetas a planeamiento urbanístico

Disposición Adicional Segunda Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

Línea interior

Línea del mar

Línea delimita público marítimo-terrestre

D.P.M.T.

Límite interior servidumbre tránsito

Límite servidumbre protección

Imaginario

Zona de influencia protección litoral

Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARIS

SUNC-SEC

SUNC-ALESS

SUNC-ETI

SUNC-ETI

SUC-D

SUC-T

SUR-O

SUR-S

SUR-NS

CALIFICACIONES

PLM

PBA

PBD

UAG

UAA

UAD

HOT

IMM

TER

EPR

TIF

Pr

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  
Carrillo Durán, Carlos\_Arquitecto  
Dantamano, Alessandra\_Arquitecta  
Jódar Reyes, Ana\_E\_Arquitecta  
Jurado Hernández, Alejandro\_Arquitecto  
Melgizo Rodríguez, Juan\_E\_Arquitecto  
Pardini, Verónica\_Arquitecta  
Porrovi, Jelenia\_M\_Arch\_Canada  
Vega Alvarez, Francisco\_Arquitecto  
Vera Utrilla, Marian\_E\_Arquitecta  
Vázquez Palomo, Alberto\_E\_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

HOJA

NÚMERO

22 de 41

ESCALA 1:2.000

CE001 0113

Imov\_0712



## **PARTE 4**

### ***RESUMEN EJECUTIVO***

# **INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR EN EL AMBITO DENOMINADO UE-71.1**

## **4. RESUMEN EJECUTIVO**

Este Resumen Ejecutivo se aporta en cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley 7/2009 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

### **4.1. Antecedentes e Introducción.-**

La Innovación es un instrumento previsto por la LOUA para modificar o adaptar determinaciones del PGOU.

Esta Innovación se redacta para corregir determinados desajustes y discrepancias en el ámbito denominado UE-71.1 de Roquetas de Mar, que más adelante se detallan.

Los terrenos que comprenden dicho ámbito dan fachada al Camino del Cañuelo y están situados en las

cercanías del mercado municipal de abastos y del apeadero de autobuses. Se adjunta plano de situación sacado de Google Maps con referencias.

En concreto estos terrenos corresponden a la antigua ubicación de las oficinas, almacenes y fábrica de la conocida empresa roquera ROMESUR, S.L.

La calificación de los terrenos es de Suelo Urbano Consolidado Transformado, SUC-T.

En la actualidad se encuentran completamente urbanizados.

### **4.2. Antecedente Urbanísticos.-**

El planeamiento general que afecta a estos terrenos es el mencionado PGOU de Roquetas de Mar.

Su ordenación y desarrollo se hizo mediante un Plan Especial, Proyecto de Reparcelación (distribución, reparto y cesiones de las parcelas resultantes) y Proyecto de Urbanización.

En la actualidad la urbanización de estos terrenos se encuentra completamente ejecutada.

Todas las parcelas resultantes, públicas y privadas, se encuentran inscritas en el registro de la propiedad.

#### **4.3. Objeto de la Innovación.-**

El objeto de la innovación es modificar algunas de las diferencias existentes entre lo estipulado en las determinaciones urbanísticas del Plan Especial inicial, así como lo ejecutado en el Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, con el contenido recogido en el PGOU de 2009 para el ámbito referido UE-71.1.

Las diferencias son las siguientes:

- Las parcelas 2 y 3 están intercambiadas entre sí en el plano, tanto en su numeración como en su grafismo y tipología.
- No se han reflejado las parcelas 11-A y 11-B, destinadas a centros de transformación.
- Por otra parte se modifica la ordenanza de la parcela 1 y se reajusta el número de viviendas entre las parcelas 1 y 2 sin aumentar el número de ellas.

Por todo ello el objeto de la presente innovación, en el ámbito denominado UE-71.1, es:

- a) Asignar a la parcela 1 un número máximo de viviendas de 32, así como la ordenanza PLM/3 (plurifamiliar entre medianerías), sin aumentar el número de plantas (3).

- b) Numerar correctamente en el plano las parcelas 2 y 3, asignándoles su tipología correcta.
- c) Asignar a la parcela 2 un número máximo de viviendas de 165.
- d) Reflejar, tanto en el plano como en la ficha, las parcelas 11-A y 11-B destinadas a centros de transformación (TIF).

#### **4.4. Justificación de la Innovación.-**

La planificación y la ejecución anterior a la Aprobación de la Revisión del Plan General ha dado lugar a una realidad física y jurídica, en relación con el ámbito denominado UE-71.1, distinta a la que recoge el PGOU vigente.

Es evidente que el hecho de que este ámbito figure con unas circunstancias urbanísticas distintas a las que figuran en los antecedentes ya descritos y ejecutados, es una contradicción. Por tanto esta innovación, se justifica en la necesidad de corregir esta anomalía y adaptar la situación fáctica y jurídica del suelo actual, acorde con la planificación aprobada con anterioridad, al nuevo PGOU.

Por otra parte, en el planeamiento de desarrollo se recogía el compromiso por parte del promotor de construir una pista deportiva con vestuarios en la

parcela de equipamiento situada junto a los espacios libres. Dichas dotaciones deportivas se encuentran totalmente ejecutadas y disponibles para su uso.

Igualmente esta innovación se justifica en la obtención de uno de los objetivos del nuevo PGOU consistente en optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la posibilidad de mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

De esta forma, el Plan General, a través de esta innovación, mediante la modificación de los elementos descritos para este ámbito, asigna a la misma el uso y características correspondientes a la realidad física y jurídica del suelo llevada a cabo en ejecución del planeamiento vigente y derivado del PGOU de 1997 y no tenida en cuenta en el PGOU actual.

Los sistemas locales y generales cumplen los estándares establecidos para ellos, es decir, equipamientos y cesiones, que no sufren modificación alguna.

Detalle planimétrico de la innovación respecto a las parcelas de centros de transformación (TIF).

### A) Inicial



### B) Innovación



La presente modificación se limita a redefinir algunos parámetros urbanísticos de la ficha reguladora del ámbito, para conseguir una distribución más armoniosa de las edificabilidades de las parcelas residenciales sin alterar los parámetros urbanísticos globales que contiene, en concreto edificabilidad y número de viviendas.

No altera la superficie de ninguna parcela y de ningún uso, público o privado; sin bien la parcela EP-3 situada entre las calles de La Rioja y Santo Domingo de la Calzada cambia levemente su morfología, debido a la definición de las parcelas 11-A y 11-B de centros de transformación, que en el planeamiento parcial

inicial se situaban entre las parcelas (EL y EPR) y ahora se sitúan en las esquinas de la EPR. Se insiste en que no se varía la SUPERFICIE de estas parcelas.

Cuadro de superficies generales del ámbito, que no se modifica:

USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	12.265
Terciario	276
Transporte e Infraestructuras Básicas	44
Equipamiento Primario	4.398
Espacio Libre	2.932
Viario / Aparcamiento	9.397
TOTAL	29.312

#### **4.5. Ventajas de la Innovación.-**

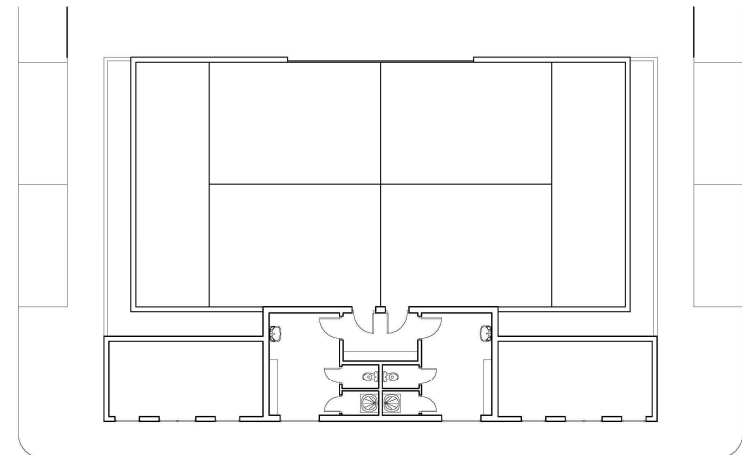
Las ventajas abarcan más allá de lo estrictamente relacionado con el desarrollo urbanístico del municipio, puesto que la propuesta mejora y completa las infraestructuras urbanas y la red de equipamientos sociales:

- Construcción de una pista deportiva con vestuarios.

Situación de la pista de padel en la manzana:



Detalle de la pista de padel:



- Se cambia la tipología unifamiliar (UAG) de la Parcela 1 por la tipología residencial PLM/3 (plurifamiliar entre medianeras) porque dicha parcela da fachada a la vía principal del ámbito,

siendo esta la tipología más adecuada; además, la plurifamiliar es una tipología más sostenible frente a la unifamiliar que consume más suelo y recursos, por tanto facilita el acceso de la mayoría de la población a la vivienda, derecho limitado solo a un sector de la misma en el caso del desarrollo de tipologías unifamiliares, que son más “caras” por tener más superficie construida por vivienda y porque el coste del m2 de techo de esta tipología es superior.

Este cambio no supone conflicto con la parcela R2 del ámbito colindante 71.2, puesto que la altura se limita a tres plantas que son las mismas de dicha parcela colindante y, además, la tipología de ambas parcelas es entre medianerías.

#### **4.6. Conclusión Final.-**

El técnico redactor del presente documento considera suficientemente explicado el alcance y objetivos de la presente innovación y su fácil comprensión para la ciudadanía en general.

Roquetas de Mar, mayo de 2014

Fdo: MARIANO TIRADO REYES  
Arquitecto



## SITUACION Y DELIMITACION DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA INNOVACION

EL ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA, COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN  
EL PLAZO DE LA DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN SERÁ DE UN AÑO

