

**INNOVACIÓN
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ROQUETAS DE MAR**

Ámbito de la Innovación
Parcela P3 de la UE-14.1
(Calle Manchester, esquina con Calle Eire)

*Promueve Exmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar
a propuesta del Obispado de Almería*

**José Sánchez Rodríguez - Adelina Salinas Clemente
A R Q U I T E C T O S**

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Agentes.
- 1.2 Ámbito de la Actuación.
- 1.3 Marco normativo.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1 Objeto de la Innovación al Plan.
- 2.2 Objeto específico de la Innovación.
- 2.3 Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada.
- 2.4 Determinaciones del Catálogo.
- 2.5 Justificación de Adecuación al marco legal.
- 2.6 Conveniencia y oportunidad de la mejor definición del elemento catalogado ARQT-10.
- 2.7 Conveniencia y oportunidad de la modificación de la ordenación pormenorizada.
- 2.8 Procedimiento.
- 2.9 Evaluación Ambiental.
- 2.10 Incidencia Territorial.
- 2.11 Suficiencia de las Infraestructuras.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4. NORMAS URBANÍSTICAS.

5. PLANOS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA.

6. RESUMEN EJECUTIVO.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Agentes.

Se redacta el presente documento de Innovación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) a instancias del Exmo Ayuntamiento de Roquetas de Mar, provisto de CIF nº P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución nº 1, a propuesta del **Obispado de Almería**, con CIF nº R0400001D, con domicilio en Plaza de la Catedral nº 1, 04001, Almería, representada por el D. Miguel Romera Domene, provisto de DNI nº 27.502.198-V, en su calidad de Vicario de la Diócesis de Almería.

Redactan este documento José Sánchez Rodríguez, arquitecto colegiado nº 224 en el C.O.A. de Almería, con domicilio profesional en Calle Minas de Gádor nº 14, 4ºC, 04009, Almería, y Dª Adelina Salinas Clemente, arquitecta colegiada nº 543 en el COA de Almería, con domicilio profesional en Avd. Blas Infante nº 2, 04250, Pechina (Almería).

Procede la redacción de este documento de innovación al Plan, al amparo del artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que dice que corresponde, entre otros, a los particulares las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

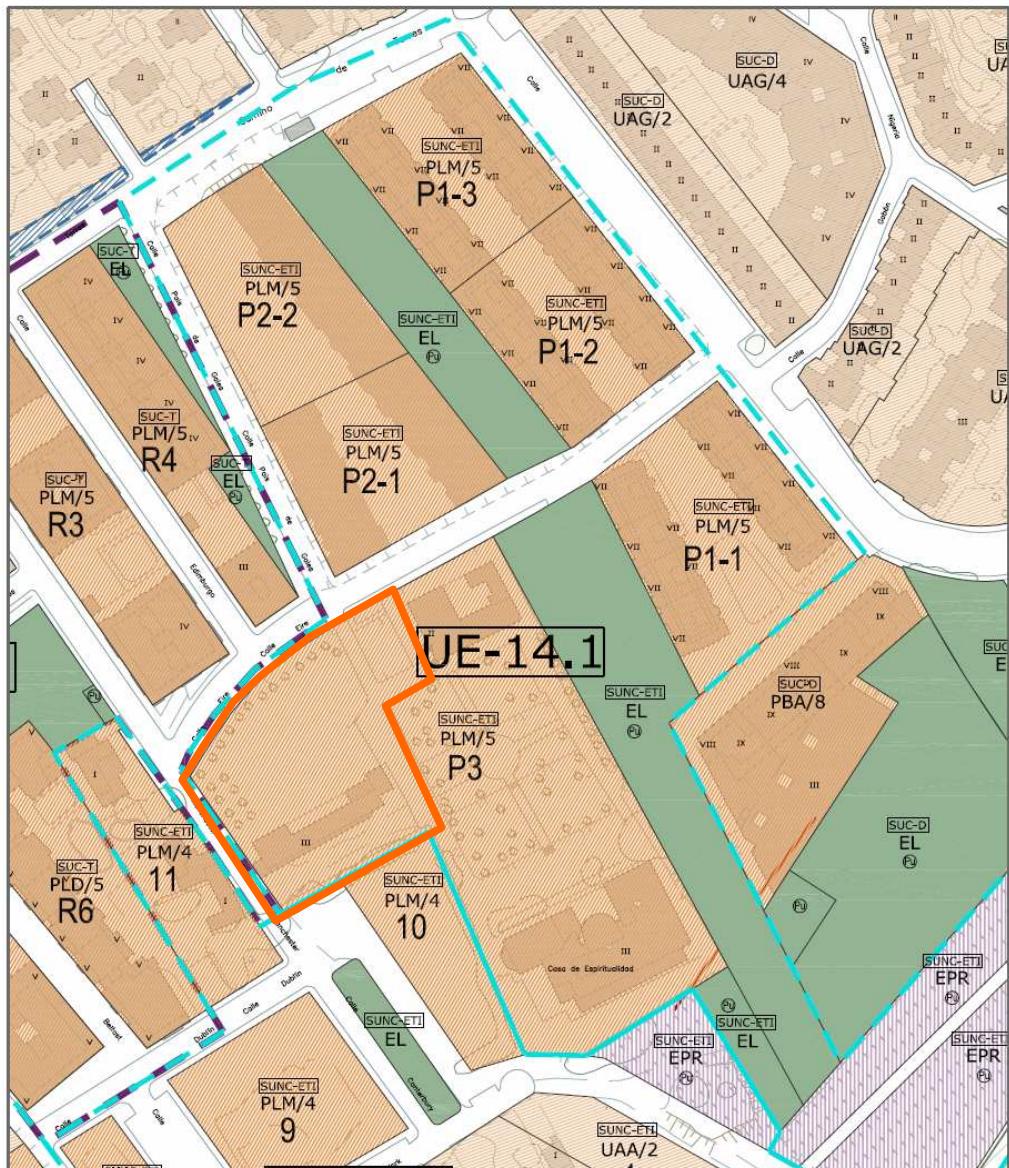
1.2 Ámbito de la actuación.

El ámbito de la actuación se circunscribe únicamente a la manzana lucrativa con uso residencial rotulada como **P3** en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-14.1 del PGOU 2009 de Roquetas de Mar.

Esta manzana está constituida por una única parcela registral y catastral que pertenece al 100% al Obispado de Almería.

Los parámetros que definen dicha manzana y que están contemplados en la ficha del Ámbito UE-14.1 son los que a continuación se relacionan:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Manzana: | P3 de la Unidad de Ejecución UE-14.1 |
| - Propietario: | Obispado de Almería. |
| - Ref. Catastral: | 7531330WF3773S0001KB |
| - Registro propiedad: | Finca nº 56.252.
Reg. de la propiedad Nº 3. Roquetas de Mar.
Tomo 2544, libro 889, folio 198. |
| - Superficie de suelo: | 14.522 m ² . |
| - Edificabilidad: | 1.090 m ² /m ² . |
| - Superficie Edificable: | 15.834 m ² . |
| - Tipología: | PLM (plurifamiliar en manzana) |
| - Nº max. Viviendas: | 158 |
| - Altura máxima: | 5 plantas. |
| - Ático: | Sí. |



Ámbito afectado por la Innovación al Plan

Manzana	P2.2	P3	
Superficie (m2)	2351	14522	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,717	1,090	
Superficie Edificable (m2)	6387	15834	
Tipología	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	64	158	
Altura máxima (plantas)	5	5	
Ático	Si	Si	

Parámetros de la parcela P3 contemplado en el P.G.O.U.

1.3 Marco normativo.

El planeamiento municipal vigente es el P.G.O.U. 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, 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 Innovación al Plan.

La innovación recogida en el presente documento afecta al ámbito de la llamada UE-14.1, una pieza de suelo urbano no consolidado (SUNC-ETI) de forma irregular. En la actualidad dicha unidad de ejecución se encuentra completamente desarrollada y la mayor parte de sus parcelas edificadas.

Las modificaciones que se contemplan en esta innovación se refieren fundamentalmente a tres aspectos:

- Se mejora la definición de la protección contemplada en el Catálogo del P.G.O.U. sobre la edificación existente en este ámbito, al detectarse errores materiales en la actual ficha.
- Se modifica la ordenación pormenorizada de la parcela P3, que constituye por sí misma la manzana que queda más al sur de la unidad de ejecución, en lo que se refiere a la calificación de parte del ámbito de dicha manzana.
- Se corrigen las incoherencias que el P.G.O.U. contiene respecto del parámetro de altura máxima correspondiente a esta parte de la parcela.

Claramente, los dos últimos parámetros (calificación de las parcelas y altura de la edificación) pertenecen a la “**ordenación pormenorizada**”, y por lo tanto amparada por la L.O.U.A. como preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística para el suelo urbano no consolidado en su artículo 10.2.A.b. El primero de ellos, el que se refiere a la corrección de la catalogación también tiene carácter de “**ordenación pormenorizada**” pues al amparo del artículo 10.2.A.e de la LOUA se entiende como tal la “definición de los elementos o espacios que requieren especial protección [...]”.

El P.G.O.U. de Roquetas de Mar dice en el artículo 1.3.3 de sus Normas Urbanísticas que “Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de **revisores** 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”. Puesto que, como se verá, la modificación propuesta no es integral ni supone un cambio sustancial en lo previsto inicialmente en el planeamiento, la innovación planteada tendrá carácter de **modificación**, tal y como viene contemplado en el artículo 1.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2.2 Objeto específico de la innovación.

La presente innovación al Plan tiene como objetivo específico la ordenación pormenorizada de una de las parcelas que componen el ámbito de la UE-14.1, en concreto la parcela denominada como P3. Esta ordenación es necesaria, pues supone la corrección de una serie de errores materiales detectados en la ficha nº 10 del catálogo del P.G.O.U. y la mejora en la definición de la protección de la pieza edificada existente en el interior de dicha parcela.

Así pues la innovación se concreta en:

- a. Mejorar la definición de la protección del edificio que queda dentro de la parcela calificada como equipamiento, estableciendo su área de protección frente a la fachada principal, que es la que presenta mayor interés arquitectónico.
- b. Modificar la calificación de parte de la parcela P3, en concreto su cuadrante noroeste, en la esquina conformada por las calles Eire y Manchester, pasando de Residencial PLM a **Equipamiento Primario**.
- c. Definir las alineaciones y el área de movimiento de la edificación en el interior de la nueva parcela creada destinada a equipamiento para conseguir una correcta integración arquitectónica de la edificación

protegida con el resto de edificaciones que puedan ocupar dicha parcela, y a su vez, coherente con el resto de alineaciones que la ordenanza PLM ha generado en las manzanas consolidadas.

- d. Corregir las diferentes definiciones de alturas que existen entre los distintos documentos del P.G.O.U. para la misma parcela P3, quedando esta fijada en 5 plantas (B+4+átilo) para la parte en la que no se modifica la calificación, en 4 plantas (B+3+átilo) en la parte que pasa a calificarse como equipamiento primario.

Las modificaciones planteadas en este documento de innovación no afectan ni alteran el resto de parámetros establecidos en el P.G.O.U. para la parcela P3 mediante la ficha reguladora del ámbito UE-14.1 (número de viviendas, máxima superficie edificable,...)

2.3 Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Así pues, la ordenación pormenorizada consiste en cambiar la calificación de parte de la parcela P3, pasando de este modo del uso residencial PLM al uso de Equipamiento Primario.

A continuación se recoge en una tabla los parámetros originales y los parámetros modificados para la ordenación pormenorizada en el interior de la parcela P3 de la UE-14.1 objeto de la presente innovación:

MANZANA	ORIGINAL		INNOVACIÓN	
	P3	P3.1	P3.2	
Superficie (m ²)	14.522	4.335	10.187	
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1'090	1'090	1'090	
Superficie edificable (m ²)	15.834	4.730	11.104	
Tipología	PLM	EPR	PLM	
Nº máximo de viviendas	158	-	158	
Altura máxima (plantas)	5	4	5	
Ático	Si	Si	Si	

Otros parámetros:

Se definen como uso pormenorizado para la parcela de Equipamiento Primario EPR-P3.1. el contemplado en los artículos 9.17.3.- uso pormenorizado equipamiento primario docente

En el interior de la parcela P3.1 existe una edificación recogida en el Catálogo del P.G.O.U. Se define un área de movimiento de la edificación y una envolvente en la parcela P3.1. en aras de la mejor protección del bien catalogado y la integración con las alineaciones preexistentes generadas por la ordenanza PLM.

Condiciones de altura y alineaciones de la parcela P3.1.EPR.

La edificación en la Parcela P3.1 EPR deberá escalonarse en su fachada hacia la Calle Manchester para conseguir la integración arquitectónica con la edificación catalogada.

La nueva edificación en la Parcela P3.1 EPR se desarrollará sobre rasante dentro del área de movimiento definida en la ficha nº 10 del Catálogo. La ocupación bajo rasante será libre. Se alinearán a vial en calle Eire en coherencia con la alineación oficial del resto de la manzana PLM. Se alinearán a vial en planta baja en Calle Manchester, retranqueándose obligatoriamente las plantas altas para mantener la alineación de la fachada oeste del edificio catalogado.

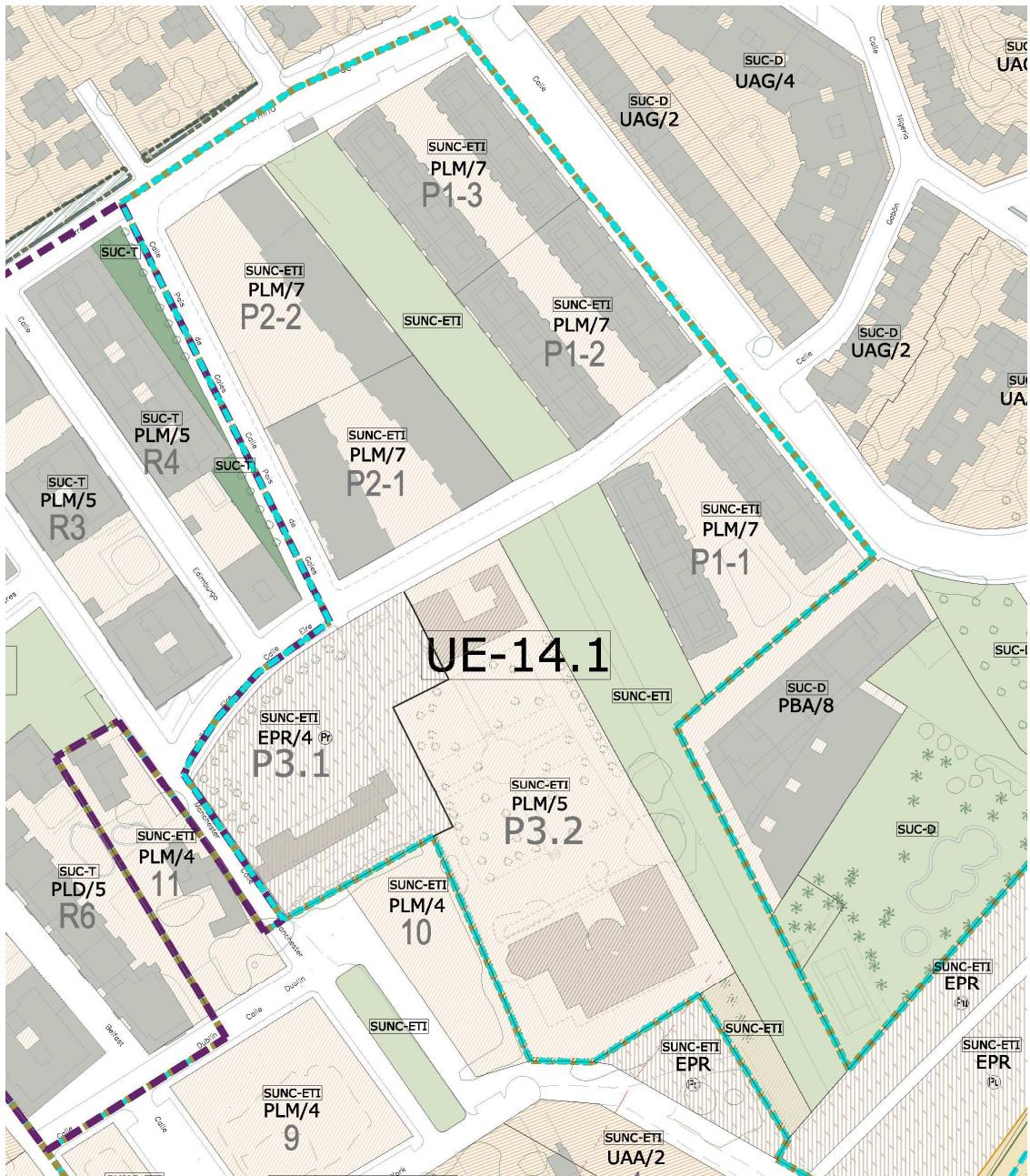
El tratamiento de fachadas será tal que se entenderá el edificio catalogado preexistente como una pieza aislada e independiente del resto de la edificación, aunque pueda haber conexiones entre ellas.

Justificación de la Densidad de Vivienda:

La ordenación pormenorizada planteada en la parcela P3 del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-14.1 no supone ningún cambio en la densidad de vivienda de dicha unidad de ejecución.

El número de viviendas asignado originalmente a la Parcela P3 era de 158 unidades. Estas mismas viviendas son las que quedan adscritas a la parcela P3.2. Puesto que no se modifica el ámbito de la unidad de ejecución, es decir, su perímetro y por lo tanto su superficie es la misma, y que el número total de vivienda de la unidad no se altera, la densidad de viviendas, definida como el cociente entre el número de viviendas total de la unidad de ejecución y su superficie, es la misma que antes de la ordenación pormenorizada.

En conclusión, no se altera la densidad de viviendas de la UE-14.1.



Definición de las parcela P3.1 y P3.2
en el ámbito de la UE-14.1

2.4 Determinaciones del Catálogo.

En el interior de la parcela P3.1 queda la edificación recogida en la ficha nº 10 "Seminario de Verano" del Catálogo del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Se ha detectado que existen algunos errores materiales en la redacción de dicha ficha. El objetivo de la presente innovación al plan es corregir dichos errores y mejorar la definición de la protección de la pieza edificada.

a. Identificación del inmueble y la parcela:

Denominación: SEMINARIO DE VERANO – PABELLÓN.

Sector: CAM (Campillo del Moro).

Referencia catastral: 7531330WF3773S0001KB.

La parcela se identifica en la ficha por su referencia catastral, 7531330WF3773S0001KB1. Aparece como dígito final el número "1", sin embargo, según los datos catastrales a los que se ha podido tener acceso, así como la consulta descriptiva y gráfica que se adjunta la referencia catastral correcta es 7531330WF3773S0001KB.

Superficie de Parcela: 4.335 m².

La ficha determina una superficie de parcela (no de ámbito protegido ni de elemento protegido) de 2.750 m², sin embargo no existe entidad jurídica, ni título de propiedad, ni parcela catastral que se corresponda con una parcela de 2.750 m² como determina el planeamiento. Se hace coincidir la superficie de la parcela en la que se asienta el edificio con la de la parcela P3.1.

Ocupación aproximada del edificio: 350 m².

La superficie del Pabellón tomada in situ con levantamiento topográfico es de TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (350,44 m²), medido el perímetro de la planta baja en su intersección con el terreno en el que se apoya.

Número de Plantas: B+2.

Estado de la edificación: Deteriorado con problemas estructurales.

El Pabellón se encuentra en un estado precario de conservación con serios problemas estructurales consistentes en oxidación de armaduras, perdida de capacidad portante de los forjados, asientos diferenciales en la fachada norte y en el esquina suroeste de la edificación, rotura de pretilés de cubierta, ...





Coherencia Valores Patrim.: Aceptable.

Tipología edificatoria: Seminario. Pabellón auxiliar.

Usos: Auxiliares y complementarios del Seminario de Verano.

b. Datos Históricos:

Año, Época de construcción: 1963, Edad contemporánea.

El año de construcción de la edificación que aparece en la ficha del catálogo es 1958. La fecha real de finalización de las obras del Pabellón, según los archivos de la diócesis es el 10 de mayo de 1963.

Autor del Proyecto: Javier Peña en colaboración con Guillermo Langle.
Consta en los archivos de la diócesis que el proyecto se redacta en octubre de 1960.



c. Descripción:

El Pabellón consiste en un bloque lineal exento, con un tratamiento purista de la arquitectura a partir de un simple juego de volúmenes y con una fachada reticulada ligada a la funcionalidad y racionalidad corbuseriana.

Se encuentra a unos 250 m del mar, distribuido en tres plantas con una superficie aproximada cada una de ellas de 350 m². Cuenta además con un castillete para subida a la cubierta plana del edificio.

El proyecto es fruto de una colaboración entre los arquitectos D. Javier Peña y D. Guillermo Langle.

Este edificio estuvo vinculado al Seminario de Verano, situado próximo a él, y en la actualidad está en desuso.

Se ha detectado que en la ficha del Catálogo se entremezclan datos que se corresponden al Pabellón catalogado y otros que se refieren a otra edificación situada más al sur y que es el Seminario de Verano propiamente dicho. Para la corrección de la descripción se ha tomado como base la ficha 01040790011 de la "Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía".

d. Antecedentes históricos:

En los años cincuenta, el obispado de Almería inicia las obras de este Pabellón, anexo al seminario de verano, en la antigua finca de los Soria conocida como cortijo de Don Mateo. Se ubica en una meseta junto al mar en Campillo del Moro.

e. Valoración y diagnóstico:

El edificio del Pabellón se encuentra en un estado precario de conservación, con serios problemas estructurales y de cimentación. El edificio está en desuso desde el año 2001.

Los valores arquitectónicos fundamentales de la edificación son su envolvente y la fachada sur. Cabe destacar la rotundidad de la pieza prismática, su cubierta plana con la presencia del castillete de la escalera, y la retícula purista heredera de la arquitectura racionalista que constituye la fachada sur, así como la singularidad del porche de acceso y las terrazas ubicadas en el extremo oriental del edificio.



Cabe señalar que en la parcela P3.2 del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-14.1 se sitúa el Seminario de Verano propiamente dicho. Este edificio contiene tres elementos de singular interés:

- El mural del altar, obra del pintor almeriense Luis Cañadas.



- El cuadro de azulejos decorados que preside la fachada sur del edificio y que representa a la Virgen María como Reina y Señora.



- El cuadro de azulejos decorados situado en el vestíbulo del edificio que representa al Obispo D. Alfonso Ródenas y que conmemora la construcción del seminario en 1958.



f. Condiciones de Protección y Ordenación:

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Fachada sur y elementos característicos de la misma. Conservación de la retícula, composición de balcones y huecos.

Volumetría general de la edificación, basamento de piedra de cantería, porche de acceso y terrazas abiertas en el extremo de la edificación.

Conservación de la cubierta horizontal, altura de pretils y presencia del castillete de escalera.

No existen elementos singulares de ornamentación que deban ser protegidos.

Se protegen los elementos singulares ubicados en el edificio del Seminario de Verano (parcela P3.2): mural del altar, azulejería en fachada sur, azulejería en vestíbulo.

Las intervenciones en el entorno del bien protegido deberán contemplar un análisis de la repercusión de las mismas sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación con la pieza protegida.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

Obras de Reforma interior *tipo 2* que pueda modificar o no el sistema estructural y la composición espacial, conservando inalterados todos los elementos contemplados en el nivel de protección exigido.

Se permiten modificaciones puntuales en la fachada norte del edificio en el área señalada a tal efecto, coherentes con el diseño original del mismo, para su adecuación a normativa de accesibilidad, incendios, o de cualquier otro tipo que permita la adecuación para la puesta en uso de la edificación. Estos elementos deberán ser obligatoriamente livianos, con la menor entidad constructiva posible, sin cerramiento o en su caso con cerramiento de vidrio transparente sin perfilería.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente.

Posición: Se mantendrá la existente.

Forma y volumen: La existente, con la altura y geometría actual. Se permiten modificaciones puntuales en el área indicada de la fachada norte del edificio para adecuación del mismo a normativa.

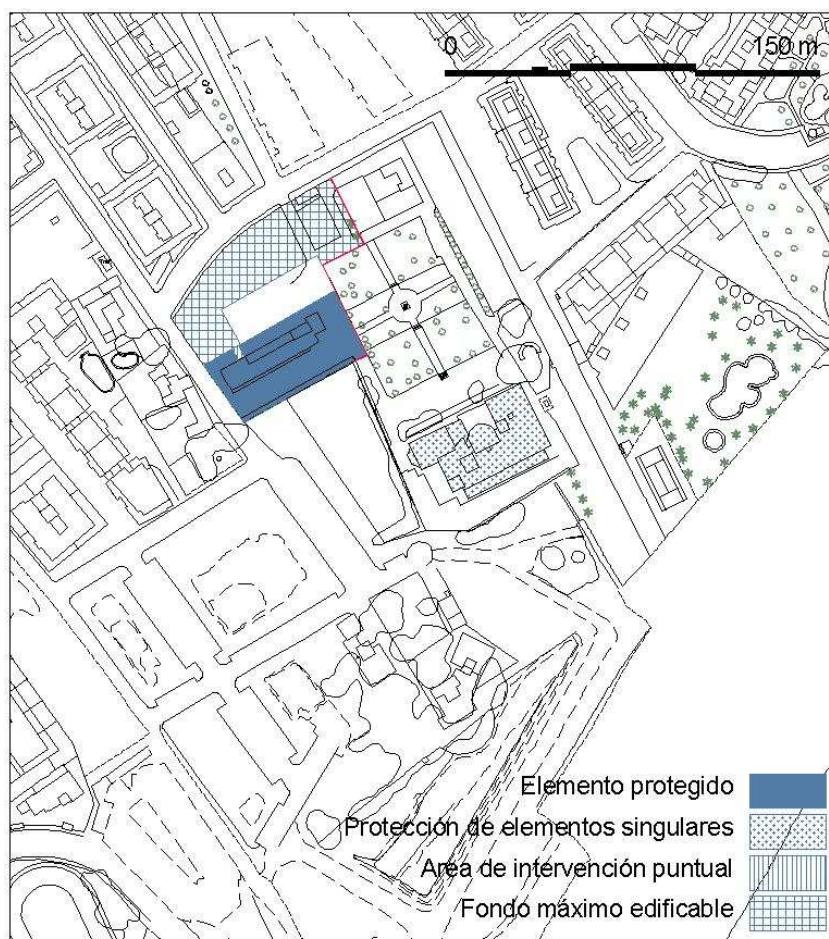
Edificabilidad: Se mantendrá la edificabilidad actual.

g. Definición gráfica del elemento protegido:

Se modifica el ámbito protegido que aparece en la ficha de catálogo, centrándolo en la edificación, pues la fachada principal había quedado sin protección y se había protegido una parte de la parcela sin mayor interés arquitectónico o urbanístico.

Se definen dos zonas adicionales en la planimetría:

- El área de intervención puntual sobre la fachada norte, en la que se permite alteraciones puntuales de la fachada y el alojamiento de elementos que permitan la adecuación del edificio a la normativa vigente actual y su integración con el resto de edificaciones que pueda haber en la parcela.
- El fondo máximo edificable respecto de las Calles Eire y Manchester, determinado así el área de movimiento de la nueva edificación sobre rasante en la parcela. Se define esta área para obligar a que la nueva edificación complete y de forma a la esquina noroeste de la manzana y al mismo tiempo se genera un espacio libre interior en la parcela, sin edificación sobre rasante, complementario al ámbito protegido que potencia el carácter aislado de la edificación catalogada.



2.5 Justificación de adecuación al marco legal.

La redacción y contenido 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. La misma tiene carácter de **modificación** al no tratarse de un cambio global y sustancial de las determinaciones del planeamiento municipal, y quedan por lo tanto bajo el amparo de los artículos 37 y 38 de la LOUA y del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

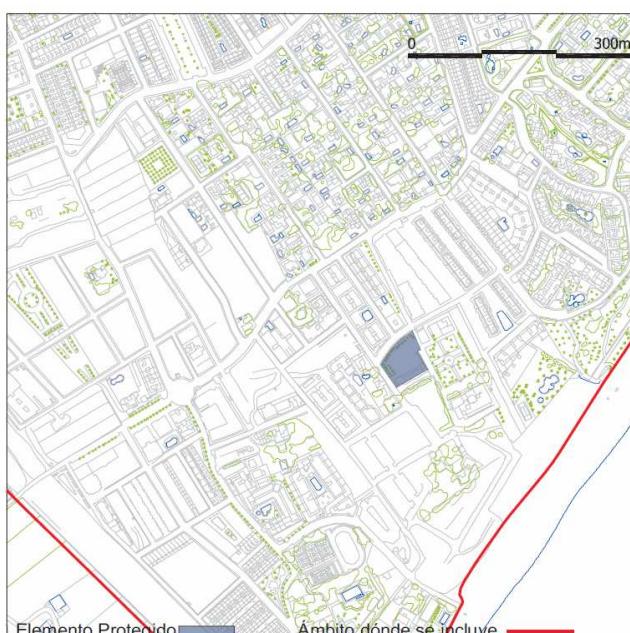
En cuanto a los objetivos específicos, está amparada en el artículo 10.111 Y 10.113 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Así pues, procede la redacción de la presente Innovación con carácter de Modificación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

2.6 Conveniencia y oportunidad de la mejor definición de elemento catalogado ARQT-10.

Como se ha visto, sustancialmente el objetivo de la presente innovación al P.G.O.U. es doble: por un lado la mejor **definición del grado de protección** de una edificación catalogada que queda dentro del ámbito objeto del presente documento y por otro lado, calificar una parte de la parcela para uso de **equipamiento primario** con sus parámetros pormenorizados de ordenación.

La ficha del catálogo del P.G.O.U., incluye un plano de emplazamiento en el que se representa un sombreado que determina el "elemento protegido" en base a la descripción y a los valores que la propia ficha contiene. Como puede apreciarse queda sin sombrear la parte del espacio libre de parcela que hay frente a la fachada sur y principal del edificio, haciéndose hincapié en la protección de la fachada norte, que tiene carácter de trasera y que no presenta ningún interés arquitectónico.



Plano incluido en la ficha nº 10 del Catálogo



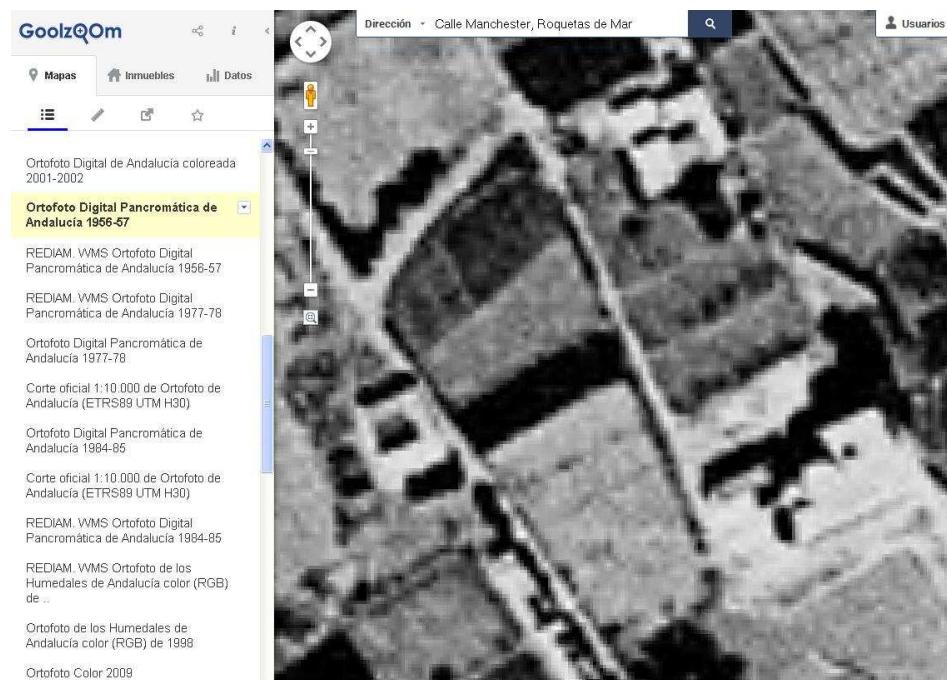
Fachada norte de la edificación

Además, el área sombreada en la ficha excede de la superficie de la edificación y parece que se pretende proteger la parcela que queda al norte de la misma. Ciertamente en la "memoria de ordenación" del Catálogo del PGOU de Roquetas de Mar se dice dentro del epígrafe del grado de protección B, protección tipológica-compositiva, que:

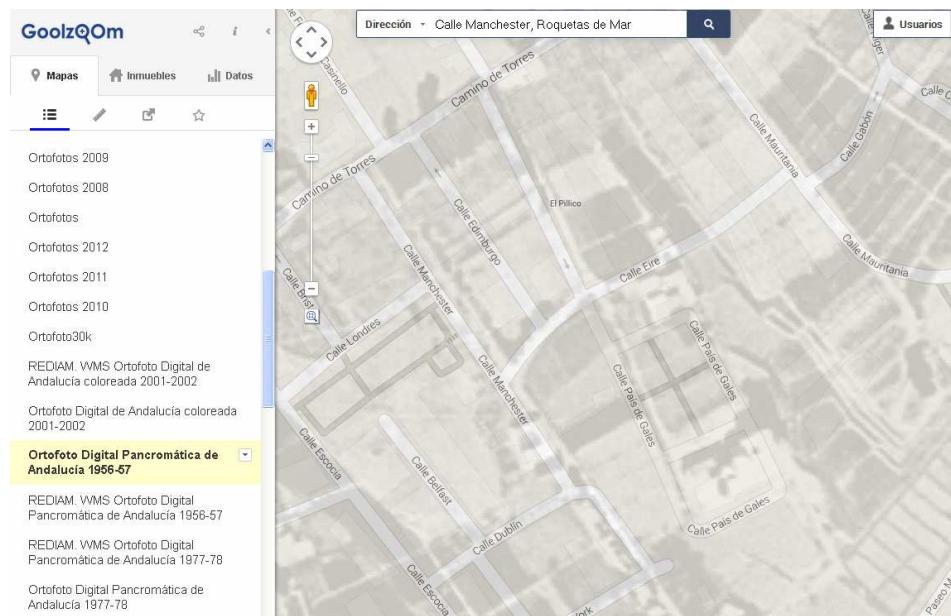
En los casos en los que la parcela sea un elemento significativo, asociado a la tipología, esta gozará de protección, habiéndose de respetar su forma, dimensiones y ocupación, impidiéndose la segregación de la misma.

Visto el registro histórico de las ortofotos de la zona, se comprueba que:

- El perímetro representado en la ficha del catálogo no se corresponde con ninguna parcela que jurídica o materialmente haya existido nunca.
- No existe una vinculación entre el edificio con la parcela norte, ni la definición de la parcela que aparece en la ficha de catálogo es significativa para entender la tipología constructiva. Si el redactor de las norma hubiera querido señalar el carácter de bloque aislado del edificio hubiera marcado un área a norte y sur de la edificación, pero no lo hace. Marca un perímetro en el norte del edificio para resaltar la singularidad de la parcela, apoyándose en los actuales muretes de jardinería y de cierre de la misma, ni tan siquiera en los originales.
 - o En la ortofoto de 1956, a pesar de su mala calidad, se aprecia que el edificio denominado Pabellón aún no se ha edificado, y que existe una explanada en el lado norte de la finca, tal cual está en la actualidad.

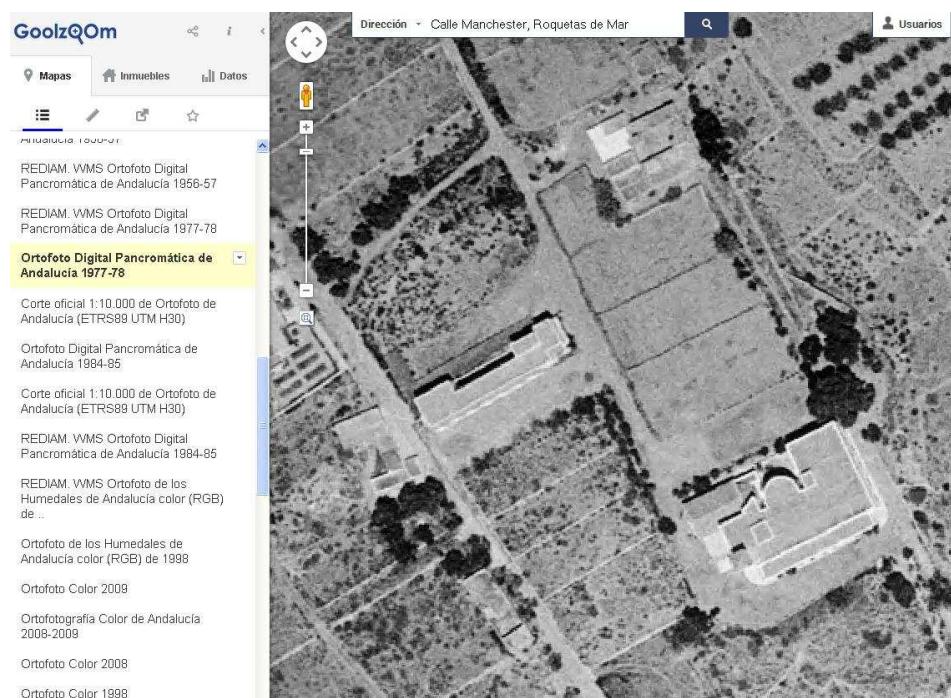


Detalle de la ortofoto donde se aprecia el Seminario de Verano en construcción y la parte noroeste de la parcela sin edificación

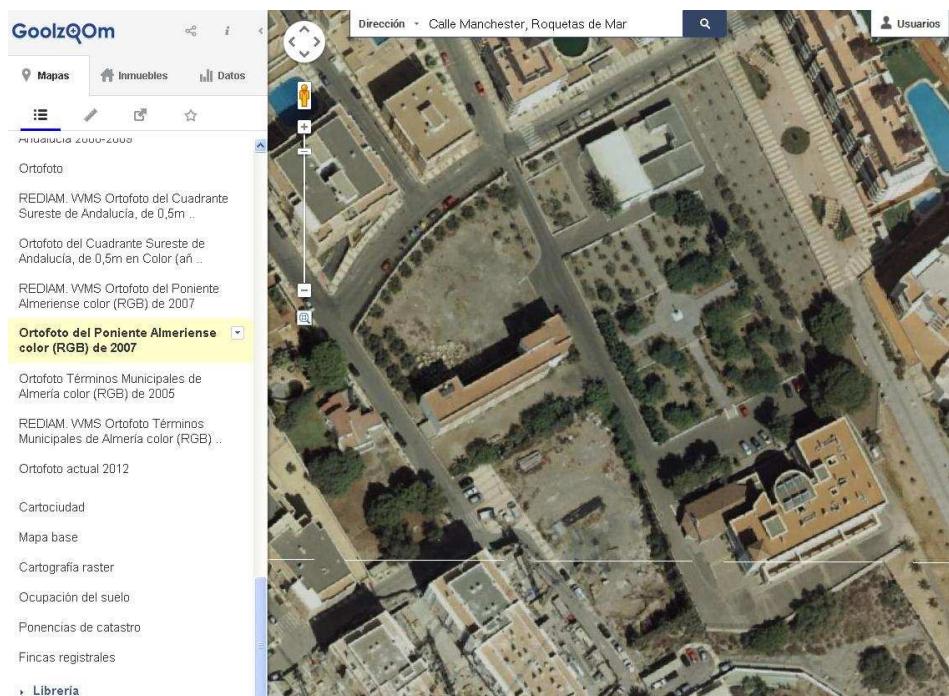


Superposición del plano parcelario con la ortofoto de 1956 en el que se aprecia claramente que no existe en este fecha el edificio del Pabellón.

- En la ortofoto de 1977, que es de mejor calidad, se aprecia perfectamente que no existe como parcela el ámbito marcado en la ficha del catálogo. El perímetro que se ha representado no se corresponde con una parcela vinculada expresamente con el edificio y que de sentido a la edificación en sí. Como puede verse es una zona de huerto separada de una franja explanada en la trasera de la edificación, y sin vinculación directa con la misma.



- En las ortofotos recientes de 2001, tomada antes de la ejecución de la urbanización de la zona, y en la de 2007 se aprecia que esta zona de la parcela se encuentra completamente vacía, en la trasera de la edificación.



Así pues, la determinación de un ámbito al norte del edificio del pabellón no tiene un interés justificado, pues:

- El perímetro se ha trazado de manera arbitraria, sin correspondencia con parcelaciones existentes actuales o precedentes, en la parte norte del edificio, que es claramente la **trasera del mismo**, desde la que el proyectista no planteó ni accesos, ni vistas, ni ningún elemento singular en la arquitectura de la edificación. Se trata de una fachada sin mayor interés, por lo que la condición de que la parcela sea un elemento significativo no se cumple.



Vista del ámbito protegido y de la fachada norte del edificio

- El ámbito protegido inicialmente por el catálogo no tiene ninguna cualidad urbana, y además, con el desarrollo de la unidad de ejecución ha quedado bajo las rasantes de las calles que lo rodean. El desarrollo del plan parcial de la zona ha dejado por debajo de la rasante de la calle Manchester y de la Calle Eire al edificio del Pabellón. Como puede verse en el plano topográfico adjunto al presente documento de innovación, la parte de la parcela en la que se ubica el Pabellón está la cota 16.20m. El punto medio de la Calle Manchester en el ámbito marcado por la ficha del catálogo está a la cota 17.58 m (+1.38 m respecto del Pabellón) y el punto medio de la Calle Eire queda a la cota 19.80 (+3.60 m respecto del Pabellón).



El pabellón ha quedado por debajo de la rasante de las calles

Así pues, procede la mejor definición de la protección de se ha planteado para el Pabellón:

- Se han identificado los valores arquitectónicos del inmueble: la fachada sur del edificio, por su carácter purista, el volumen de la edificación por su rotundidad, la tipología de cubiertas, coherente con el carácter racionalista y la presencia del porche de acceso, terrazas y castillete de escaleras.
- Se rationaliza la posibilidad de intervención puntual en la fachada norte, sin un especial interés arquitectónico, lo que facilita la adecuación del edificio a la normativa de obligado cumplimiento actual (accesibilidad, incendios,...) y por tanto la posibilidad que de nuevo pueda ser usado una vez rehabilitado.
- Se ha aclarado que la protección singular de los elementos descritos en la ficha (mural y azulejos) no se ubican sobre este edificio, sino sobre el Seminario de Verano, y se mantiene la protección de los mismos.
- Se ha definido correctamente el ámbito protegido, una vez que se ha visto que la parcela no tiene un especial interés como tal y que el espacio con un interés más relevante que es el que queda frente a la fachada sur había quedado inicialmente sin protección. Se redefine el ámbito protegido quedando el edificio centrado en el mismo, con una banda de protección mínima de 5 metros de ancho por encima de su fachada norte. Se define una zona de intervención puntual para adecuación a normativa e integración arquitectónica con el resto de edificaciones de la parcela y fundamentalmente se define un área de movimiento de la edificación que da coherencia urbana a la esquina de la manzana.
- Con la definición del área de movimiento de la edificación se consigue corregir la situación ambigua de la parcela que ha quedado bajo la rasante de las calles, se define la continuidad de las alineaciones del resto de la manzana afectada por la ordenanza PLM y además se genera un espacio libre adicional sobre rasante en el interior de la parcela que mantiene el carácter inicial de exento del edificio, poniendo en valor el cuerpo del porche y las terrazas abiertas del lado oriental de la edificación protegida.

2.7 Conveniencia y oportunidad de la modificación de la ordenación pormenorizada (artículo 36.2 L.O.U.A.).

La parcela objeto de la presente innovación se sitúa en una zona prácticamente colmatada de edificación. Se trata de un área residencial con una alta densidad de vivienda, en el que existe un alto porcentaje de primera residencia y al mismo tiempo un déficit de parcelas para equipamiento primario.

El **interés público** de la innovación es claro, pues se produce el cambio de calificación de un suelo residencial a equipamiento primario, manteniendo dicho suelo el coeficiente de edificabilidad inicial, de manera que 4.730 m² de edificabilidad destinados inicialmente al uso de vivienda pasan a tener un uso de equipamiento. Esta parcela de equipamiento se ha definido en su uso pormenorizado como "equipamiento docente". No cabe duda de que la implantación de un colegio en esta parcela supone un claro beneficio para la ciudad, por lo que **es de interés general para la zona**.

En lo que se refiere a la ordenación pormenorizada de la parcela de equipamiento, se corrige, en primer lugar, las distintas definiciones de altura que no son coherentes entre los distintos documentos que conforman el P.G.O.U.: Se define la altura de la parcela P3.2 PLM en cinco plantas, tal y como viene reflejado en el cuadro resumen del ámbito de la UE-14.1 y se reduce la altura de la parcela P3.1 EPR a cuatro plantas, con la obligación de escalonarse en la fachada hacia la calle Manchester para conseguir la integración de las nuevas edificaciones con el edificio catalogado.

Las alturas definidas son completamente compatibles con la trama urbana:

- En la parcela P3.1 se ha reducido la altura inicialmente contemplada por el plan en la ficha descriptiva del ámbito de la UE-14.1. Está en coherencia con la parcela que cierra el frente de fachada hacia la calle Eire y que tiene definida una altura de 4 plantas, y además, esta altura permite dejar los espacios libres necesarios para la implantación del uso escolar.
- En la parcela P3.2 se ha mantenido la altura contemplada en la ficha descriptiva del ámbito de la UE-14.1. Las parcelas que circundan la parcela P3.2 ya están colmatadas de edificación con una altura media de 7 plantas. Procede por tanto mantener la altura de 5 plantas inicialmente contemplado en el planeamiento. Además, han sobrevenido unas circunstancias de mercado muy diferentes a las existentes cuando se redactó el PGOU vigente por lo que las nuevas viviendas que hayan de proyectarse han de ser de muy alta calidad a precios asequibles y ello conlleva que sea necesario un cambio de tipo edificatorio, además de la conveniencia de dotarlos de zonas libres y de espaciamiento, 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.

La innovación además define las alineaciones exteriores de la parcela de equipamiento primario y determina además un área de movimiento de la edificación en el interior de la misma. El objetivo de estas determinaciones es mejorar el diseño de la trama urbana, obligando a que la edificación que se proyecte quede perfectamente integrada en la misma: Se obliga a que la edificación que pueda proyectarse en la parcela 3.1 destinada a equipamiento se alinee en su fachada a la Calle Eire, en coherencia con el resto de edificaciones del ámbito que se rigen por la ordenanza PLM que obliga la alineación a vial. Para conseguir la correcta integración arquitectónica del edificio catalogado en el interior de la parcela P3.1, la perfecta visión del mismo desde la calle y la percepción de éste como una pieza independiente, se determina que la edificación que se

pueda proyectar se alinee a vial únicamente a nivel de planta baja, fijando un retranqueo obligatorio de las plantas altas que debe coincidir en su línea de fachada con la del edificio catalogado. Se establece una separación mínima entre ambos edificios en este frente de fachada de cinco metros. Además se determina un área de movimiento máximo de la edificación en el interior de la parcela (no una alineación interior) de manera que obligatoriamente quede un espacio libre en la parcela que preserve el carácter exento del edificio catalogado. La innovación al plan contempla pormenorizadamente estas determinaciones pues quiere asegurarse desde el planeamiento un correcto diseño arquitectónico de las piezas edificadas que redunden en una mejora de la calidad urbanística de la zona, de la preservación del patrimonio y la puesta en valor de la misma, que redonda en un claro beneficio para **el interés colectivo**.

La presente innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros régimen. 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, pero *la modificación planteada no supone en absoluto el aumento del aprovechamiento*, sino más bien la utilización de parte de la edificabilidad inicialmente destinada al aprovechamiento residencial para equipamiento primario.

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Parcela P3 antes de la innovación ascendía a QUINCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (15.834 m²t). Con la innovación la manzana queda conformada por dos submanzanas, cuyos aprovechamientos son CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (4.730 m²t) y ONCE MIL CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS (11.104 m²t) respectivamente. La suma de ambos aprovechamientos asciende a QUINCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (15.834 m²t), con lo que efectivamente no existe aumento de aprovechamiento como consecuencia de la innovación.

2.8 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", como es el caso. En cualquier caso se requiere de "la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo".

Dado que el bien contenido en el Catálogo del P.O.G.U. no tiene ningún grado de protección a nivel de la administración autonómica, no procede solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de bienes culturales.

2.9 Evaluación 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*.

2.10 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 P.G.O.U. 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.

2.11 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. No se modifica el trazado viario existente ni las redes urbanas.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La innovación al plan planteada en el presente documento no requiere de inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción del propio documento, que son mínimos respecto al valor de la parcela y por lo tanto 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.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

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 Unidad de Ejecución UE-14.1.

Calificación PLM:	
Usos del suelo:	Sección 2º del Capítulo primero del Título Noveno
Usos de la edificación:	Sección 2º del Capítulo segundo del Título Noveno
Normas particulares de la edificación:	Capítulo undécimo del Título Décimo

Calificación EPR:	
Usos del suelo:	Sección 6º del Capítulo primero del Título Noveno
Usos de la edificación:	Sección 5º del Capítulo segundo del Título Noveno
Normas particulares de la edificación:	Capítulo decimoséptimo del Título Décimo
Otras determinaciones:	Ordenación pormenorizada contemplada en la presente Innovación al Plan.

Otros parámetros: Los contemplados de manera pormenorizada en la ficha de la UE-14.1 parcelas P3.1 y P3.2, y en la ficha ARQT-10 del Catálogo del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

5. PLANOS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.3.b de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, se adjuntan los planos de ordenación pormenorizada del ámbito objeto de la presente innovación y su documentación anexa, que es la que a continuación se enumera:

- Plano 01: Levantamiento topográfico.
- Plano 02: Ordenación Pormenorizada - Calificación y tipologías.
- Plano 03: Ordenación Pormenorizada – Alineaciones, rasante y Alturas.
- Plano 04: Catálogo - Definición del ámbito de protección.

Los documentos innovados en el Plan General de Ordenación Urbana son:

- Ficha nº 10 del Catálogo Original e Innovada.
- Ficha ámbito UE-14.1original e Innovada
- Plano de Ordenación y usos POP 01.10 y POP 01.11 innovados.

En Almería a 12 de diciembre de 2014

José Sánchez Rodríguez. Arquitecto colegiado nº 224 COA Almería.
Adelina Salinas Clemente. Arquitecta colegiada nº 543 COA Almería.

6. RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ROQUETAS DE MAR

Ambito de la Innovación Parcela P3 de la UE-14.1
(Calle Manchester, esquina con Calle Eire)

Promueve Exmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar
a propuesta del Obispado de Almería

6.1. Objetivos y ámbito de la Innovación:

Corrección de los errores detectados en la ficha de catálogo ARQT-10 y ordenación pormenorizada de la parcela P3 de la Unidad de Ejecución UE-14.1 del PGOU de Roquetas de Mar.

6.2 Finalidad:

Mejorar la definición de la protección del edificio catalogado denominado como "Pabellón" del Seminario de Verano.

Modificar la calificación de parte de la manzana ocupada por la Parcela P3, para dotar al ámbito de un equipamiento primario. Definir las alineaciones de dicha subparcela para hacerlas compatibles con las alineaciones existentes y coherentes con el edificio catalogado.

Corregir las distintas discrepancias entre documentos en lo que se refiere a la altura máxima edificable de la parcela P3.

6.3 Corrección del catálogo:

Se comprueba que existen errores materiales en el actual catálogo, pues se mezclan en la misma ficha descripciones y elementos que pertenecen a dos edificios distintos: el Pabellón y el Seminario de Verano propiamente dicho.

Definir correctamente el ámbito protegido, pues en la ficha original quedaba sin protección la fachada sur y principal del edificio, que es la más interesante.

Definir un área de intervención puntal en la fachada norte del edificio para permitir su adaptación a los requisitos de la normativa actual.

6.4 Modificación de la ordenación pormenorizada:

Se define una submanzana en la que se cambia el uso original PLM por el de EPR, equipamiento primario uso docente. Se definen las alineaciones a las Calles Eire y Manchester para definir urbanísticamente la esquina de la manzana y escalar la edificación para que se integre con la pieza catalogada.

Se mantiene inalterada la edificabilidad y aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

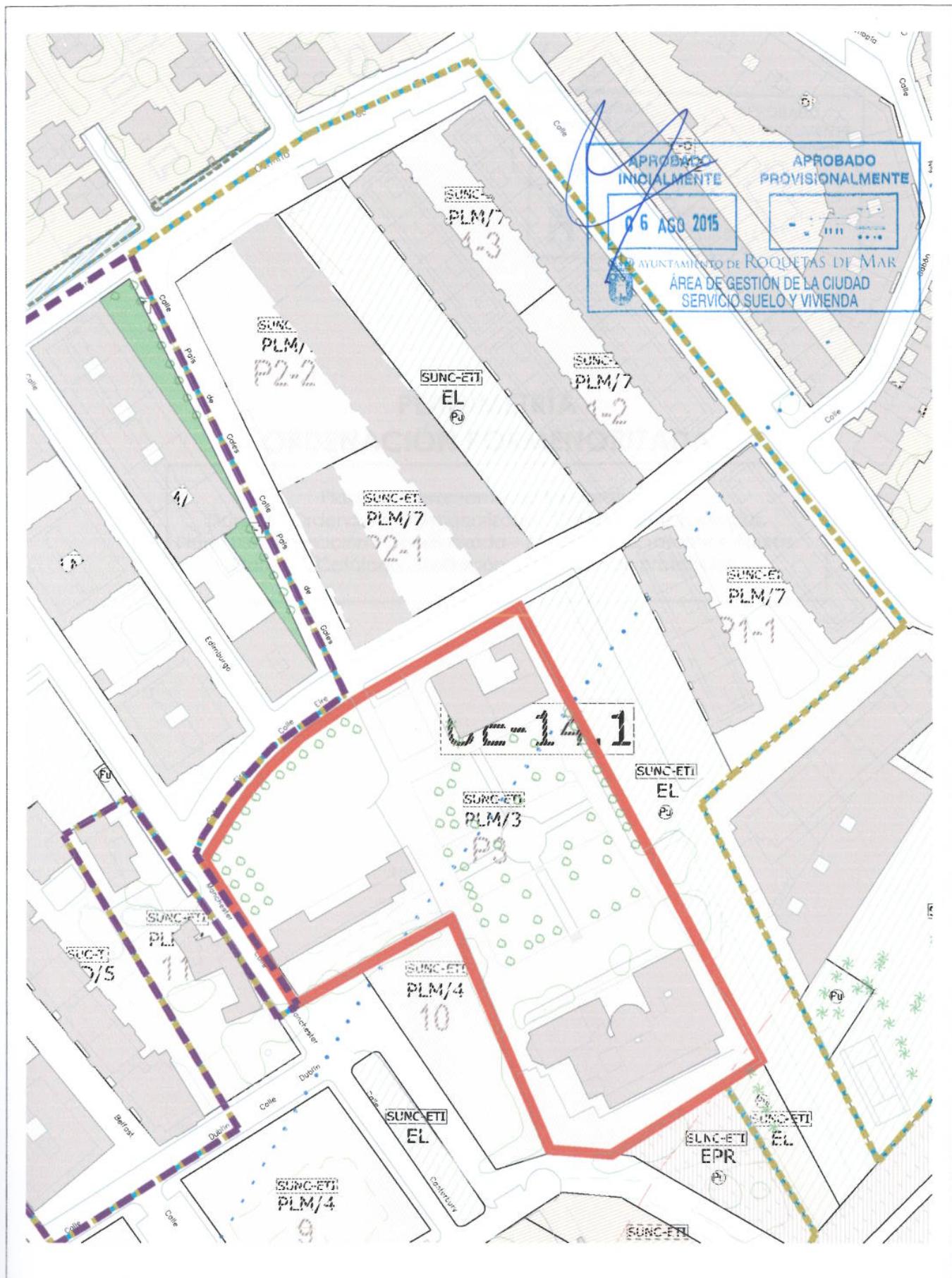
Se mantiene inalterado el número de viviendas y densidad de viviendas de la Unidad de Ejecución.

Se corrijen las incoherencias existentes entre los distintos documentos del PGOU respecto de la altura máxima edificable en las parcelas, quedando fijada en B+3+A para el equipamiento y en B+4+A para el PLM.

En Almería a 12 de diciembre de 2014

José Sánchez Rodríguez. Arquitecto colegiado nº 224 COA Almería.
Adelina Salinas Clemente. Arquitecta colegiada nº 543 COA Almería.

3-7-15



Arquitecto:
Adelina Salinas Clemente, col. 543
avd. blas infante 2, pechina, almería. 950.800.299.
José Sánchez Rodríguez, col. 224
c. minas de gádor, 14. 4ºC. almería. 666.441.159.

proyecto:
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

lugar:
UE. 14.1. PARCELA 3

Excmo. Ayto. de Roquetas de Mar a propuesta del Obispado de Almería

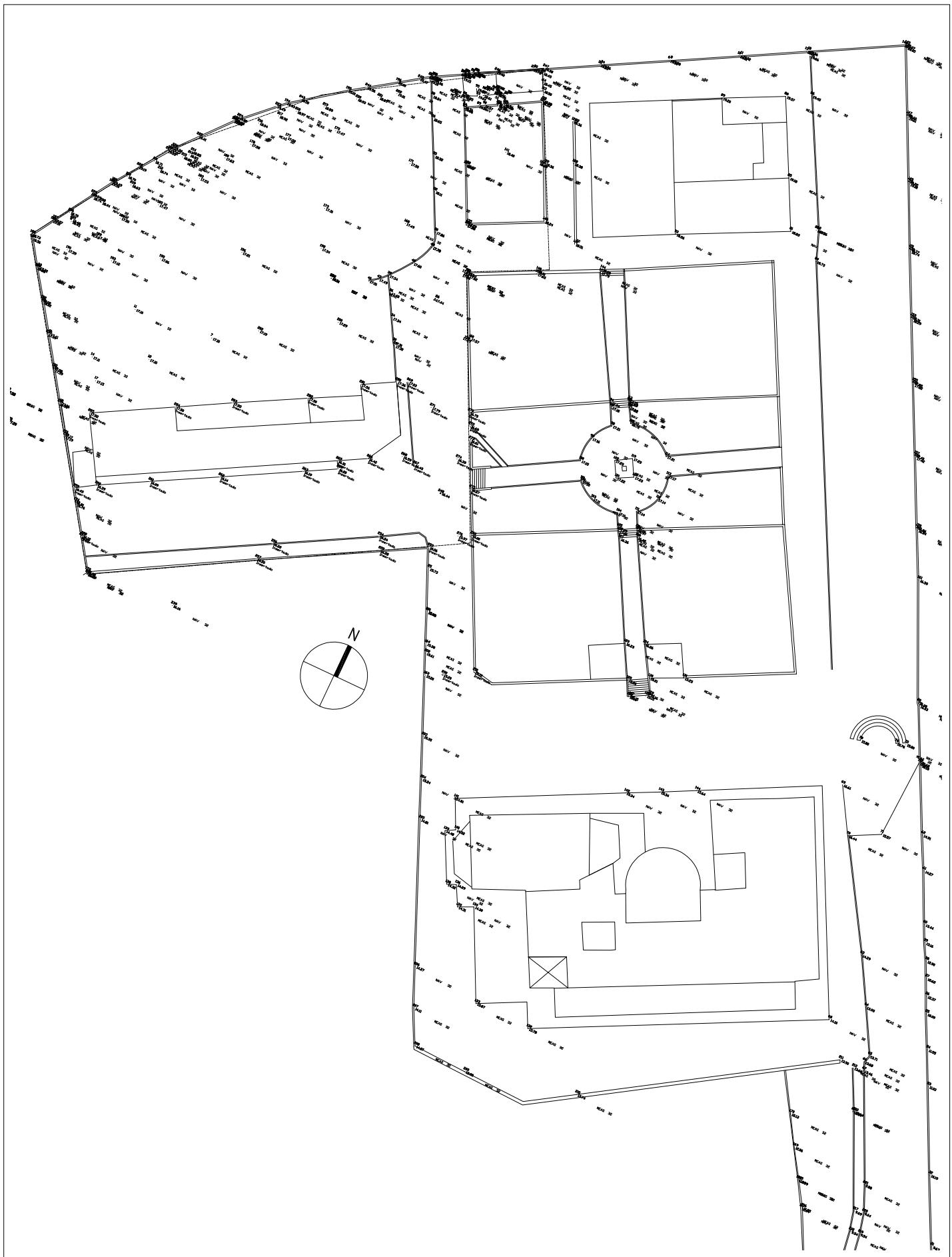
fecha:
06/08/2015

escala:
1:1000

ambito:
AMBITO

PLANIMETRÍA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Plano 01: Levantamiento topográfico.
- Plano 02: Ordenación Pormenorizada - Calificación y tipologías.
- Plano 03: Ordenación Pormenorizada – Alineaciones, rasante y Alturas.
- Plano 04: Catálogo - Definición del ámbito de protección.



arquitectos
Adelina Salinas Clemente, col. 543
avd. blas infante 2, pechinha, almería, 950.800.299.

José Sánchez Rodríguez, col. 224
c. minas de gádor, 14. 4ºC, almería, 666.441.159.

proyecto
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

fecha
23.12.2014

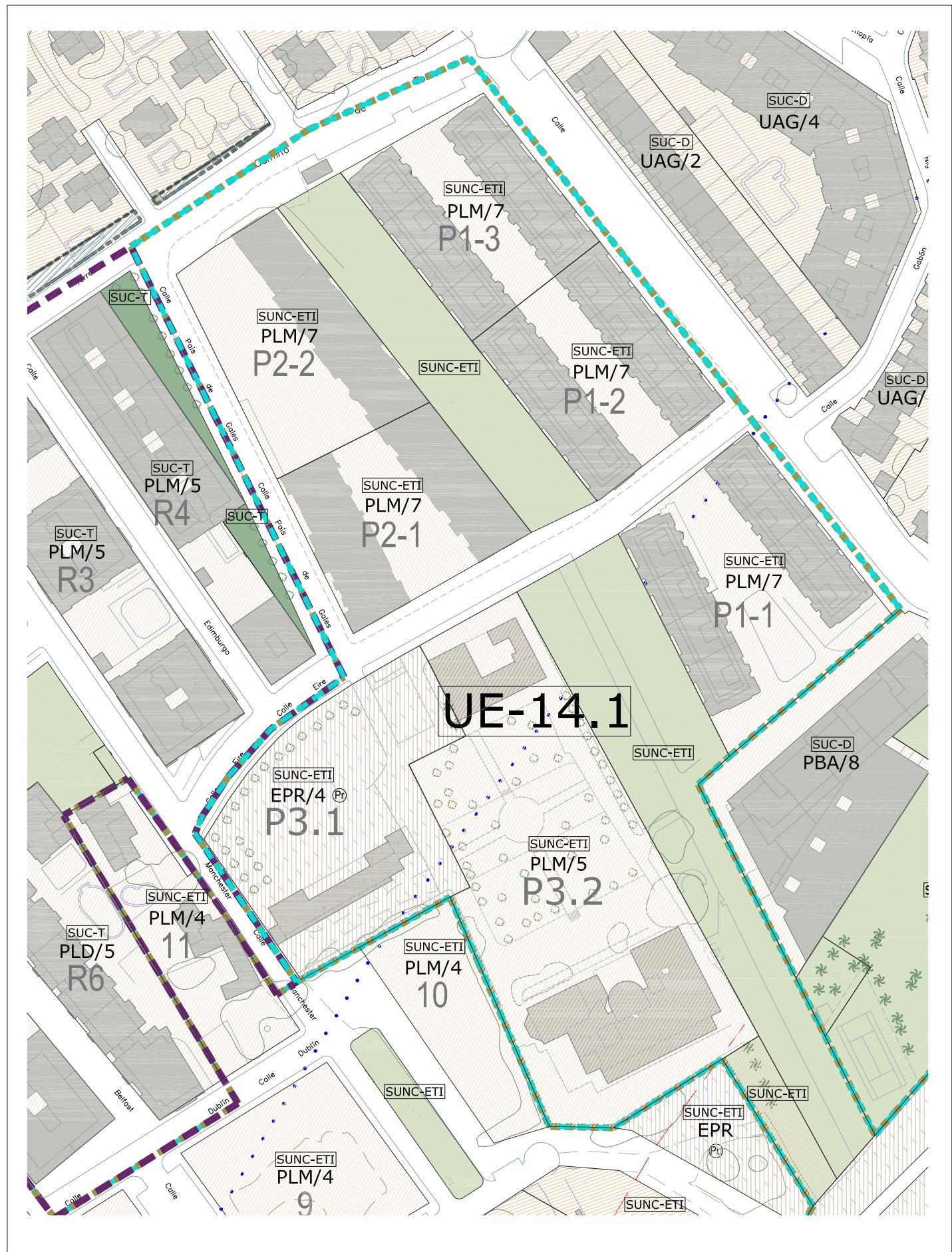
situación
UE. 14.1. PARCELA 3

propor
Excmo. Ayto. de Roquetas de Mar a propuesta del Obispado de Almería

plano
TOPOGRÁFICO PARCELA

escala
1:500

01



arquitectos
Adelina Salinas Clemente, col. 543
avd. blas infante 2, pechina. almería. 950.800.299.

José Sánchez Rodríguez, col. 224
c. minas de gádor, 14. 4º c. almería. 666.441.159.

proyecto
INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

situación
UE. 14.1. PARCELA 3

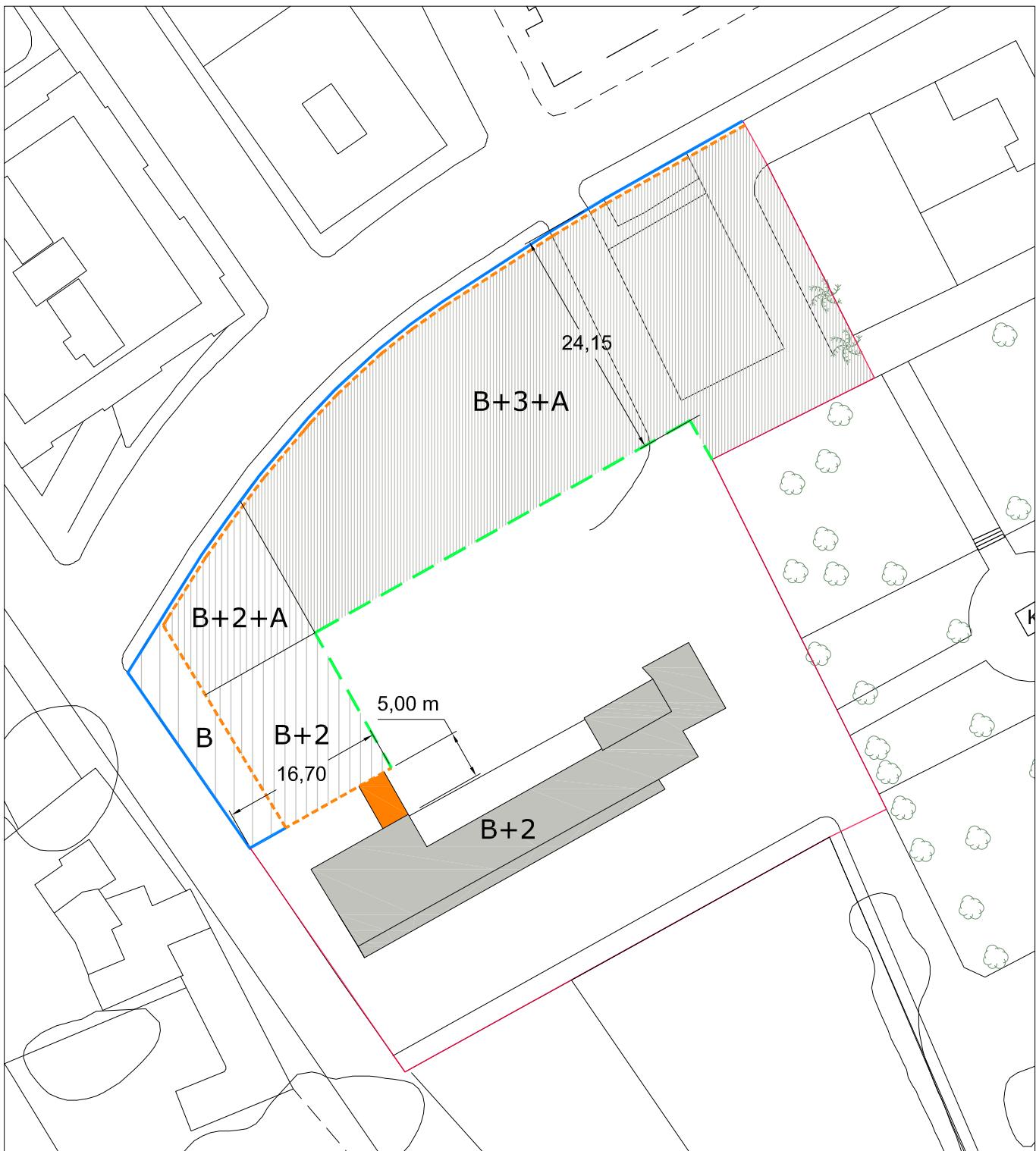
promotor
Excmo. Ayto. de Roquetas de Mar a propuesta del Obispado de Almería

plano
ORDENACIÓN PORMENORIZADA - CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

fecha
23.12.2014

nº plano
02

escala
1:1000



B+2+A

Altura máxima (nº de plantas)

—

Alineación obligatoria a vial en planta baja

- - -

Alineación obligatoria de plantas altas

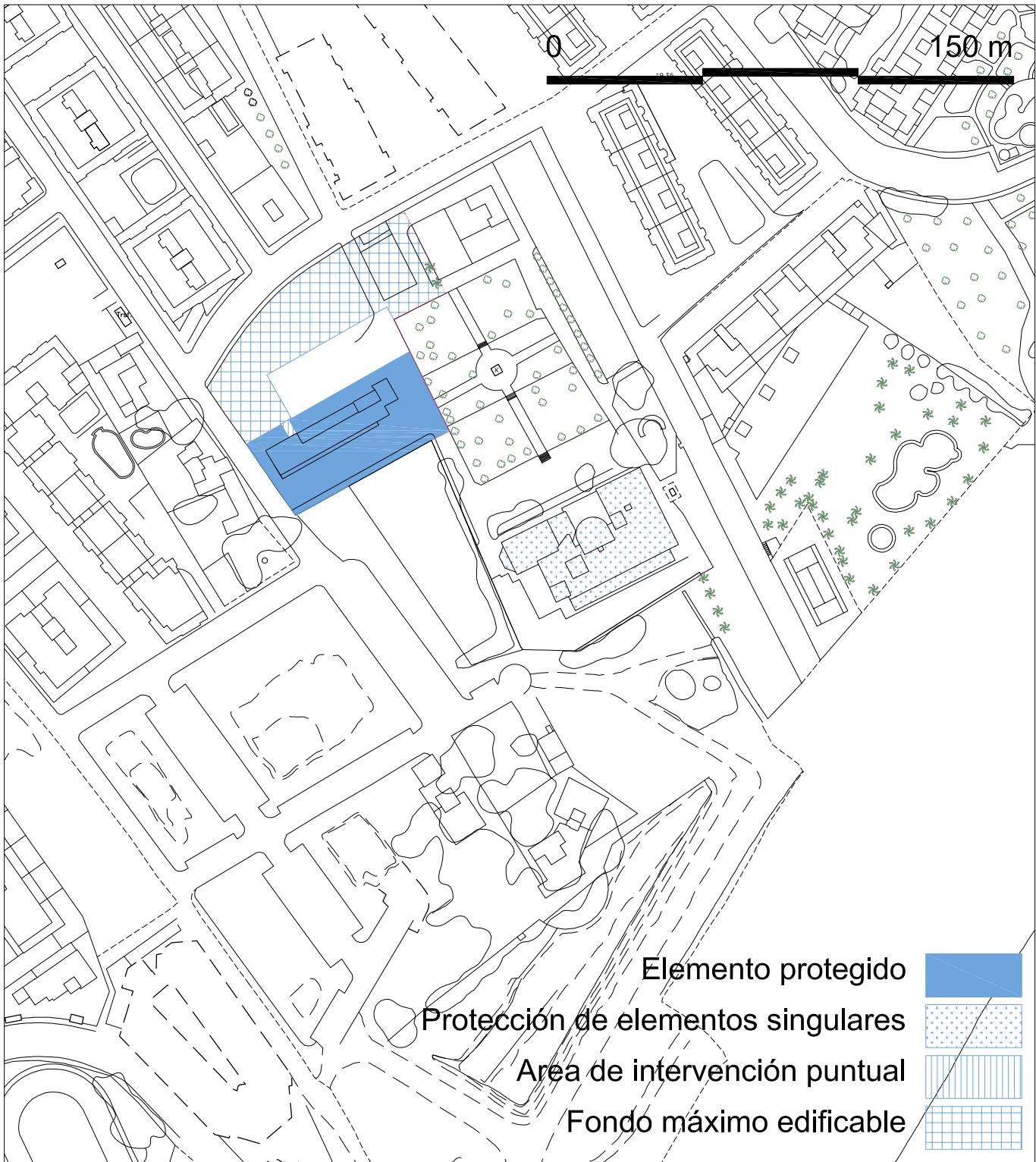
- - -

Línea de fondo máximo edificable (no alineación interior)



Area de intervención-conexión entre edificaciones

NOTA: la ocupación bajo rasante es libre.



NOTA: Sobre el edificio catalogado se permite intervenciones de REFORMA INTERIOR - Tipo 2.

Los elementos construidos sobre la zona de intervención puntual en fachada serán lo más livianos posibles. Carecerán de cerramientos, o en su defecto, se cerrarán con paños de vidrio transparente sin carpintería.

CATALOGO P.G.O.U. INNOVACIÓN

Ficha nº 10 Catálogo Original
Ficha nº 10 Catálogo Innovada

ARQUITECTÓNICO

SEMINARIO DE VERANO-PABELLÓN

C/Eire 2 (esquina C/Mánchester)

ARQT 10 Grado de protección A/B/C



Sector: CAM (Campillo del Moro)
Referencia Cat: 7531330WF3773S001KB
Superficie parcela: 4.335 m²
Ocupación aproximada edificio: 350 m²
Superficie libre de parcela: --
Número de plantas: B+2
Estado de la edificación: Problemas estructurales
Coherencia valores patrim. Aceptable
Tipología edificatoria: Pabellón auxiliar

Usos: Residencia comunitaria (Seminario de Verano)
Año, época constr.: 1963, E. Contemporánea
Autor del Proyecto: Javier Peña.
(colaboración de Guillermo Langle)

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

El Pabellón consiste en un bloque lineal exento, con un tratamiento purista de la arquitectura a partir de un simple juego de volúmenes y con una fachada reticulada ligada a la funcionalidad y racionalidad corbusiana. Se encuentra a unos 250 m del mar, distribuido en tres plantas con una superficie aproximada cada una de ellas de 350 m². Cuenta además con un castillete para subida a la cubierta plana del edificio. El proyecto es fruto de una colaboración entre los arquitectos D. Javier Peña y D. Guillermo Langle. Este edificio estuvo vinculado al Seminario de Verano, situado próximo a él, y en la actualidad está en desuso.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En los años cincuenta, el obispado de Almería inicia las obras de este Pabellón, anexo al seminario de verano, en la antigua finca de los Sotres conocida como cortijo de Don Mateo. Se ubica en una meseta junto al mar en Campillo del Moro.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El edificio del Pabellón se encuentra en un estado precario de conservación, con serios problemas estructurales y de cimentación. El edificio está en desuso desde el año 2001. Los valores arquitectónicos fundamentales de la edificación son su envolvente y la fachada sur. Cabe destacar la rotundidad de la pieza prismática, su cubierta plana con la presencia del castillete de la escalera, y la retícula purista heredera de la arquitectura racionalista que constituye la fachada sur, así como la singularidad del porche de acceso y las terrazas ubicadas en el extremo oriental del edificio. UE-14.1 se sitúa el Seminario de Verano propiamente dicho. Este edificio contiene tres elementos de singular interés: El mural del altar, obra del pintor almeriense Luis Carradas; el cuadro de azulejos que representa a la Virgen María; el cuadro de azulejos decorados situado en el vestíbulo del edificio que conmemora la construcción del seminario en 1958.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

Fachada sur y elementos característicos de la misma. Conservación de la retícula, composición de balcones y huecos. Volumetría general de la edificación, basamento de piedra de cantería, porche de acceso y terrazas abiertas en el extremo de la edificación. Conservación de la cubierta horizontal, altura de piletas y presencia del castillete de escalera. No existen elementos singulares de ornamentación que deban ser protegidos. Se protegen los elementos singulares ubicados en el edificio del Seminario de Verano (parcela P3.2): mural del altar, azulejería en fachada sur, azulejería en vestíbulo.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Obras de Reforma interior tipo 2 que pueda modificar o no el sistema estructural y la composición espacial, conservando inalterados todos los elementos contemplados en el nivel de protección exigido. Se permiten modificaciones puntuales en la fachada norte del edificio en el área señalada a tal efecto, coherentes con el diseño original del mismo, para su adecuación a normativa de accesibilidad, incendios, o de cualquier otro tipo que permita la adecuación para la puesta en uso de la edificación. Estos elementos deberán ser obligatoriamente livianos, con la menor entidad constructiva posible, sin cerramiento o en su caso con cerramiento de vidrio transparente sin periferia.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

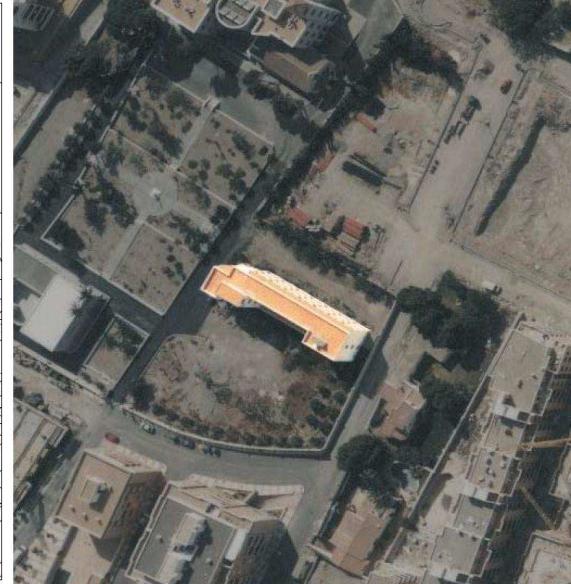
(en el elemento protegido)

Ocupación: La máxima permitida será la existente.

Posición: Se mantendrá la existente.

Forma y volumen: La existente, con la altura y geometría actual. Se permiten modificaciones puntuales en el área indicada de la fachada norte del edificio para adecuación del mismo a normativa.

Edificabilidad: Se mantendrá la edificabilidad actual.



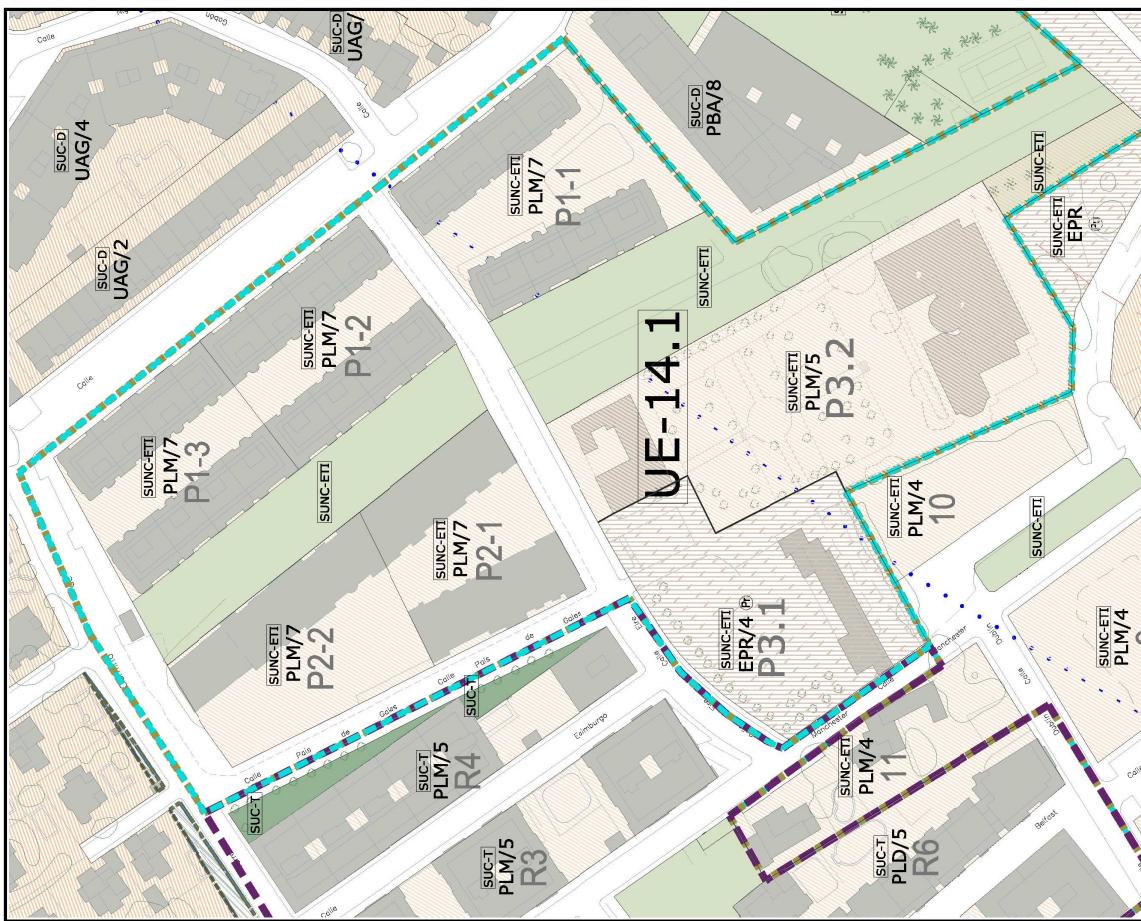
FICHA UE-14.1 INNOVACIÓN

Ficha ordenación UE-14.1 Original
Ficha ordenación UE-14.1 Innovada

AMBITO - UE-14.1

urbano
SUNC-ETI

II



Para parcelas P1-1, P1-3, P1-2, P2-2 habrá un retranqueo de un 1 m. en todos sus linderos excepto en la calle norte y las servidumbres de paso en las que el retranqueo será nulo.
Se permiten entrantes en la fachada respecto de la alineación oficial con las siguientes condiciones: que la edificación se adosará a la alineación oficial un mínimo del 30% y que los entrantes tendrán una profundidad máxima de 1,60 y una mínima de 1 m., respecto de la alineación oficial.
En las servidumbres de paso se pueden hacer entrantes con una profundidad máxima de 0,6 m.

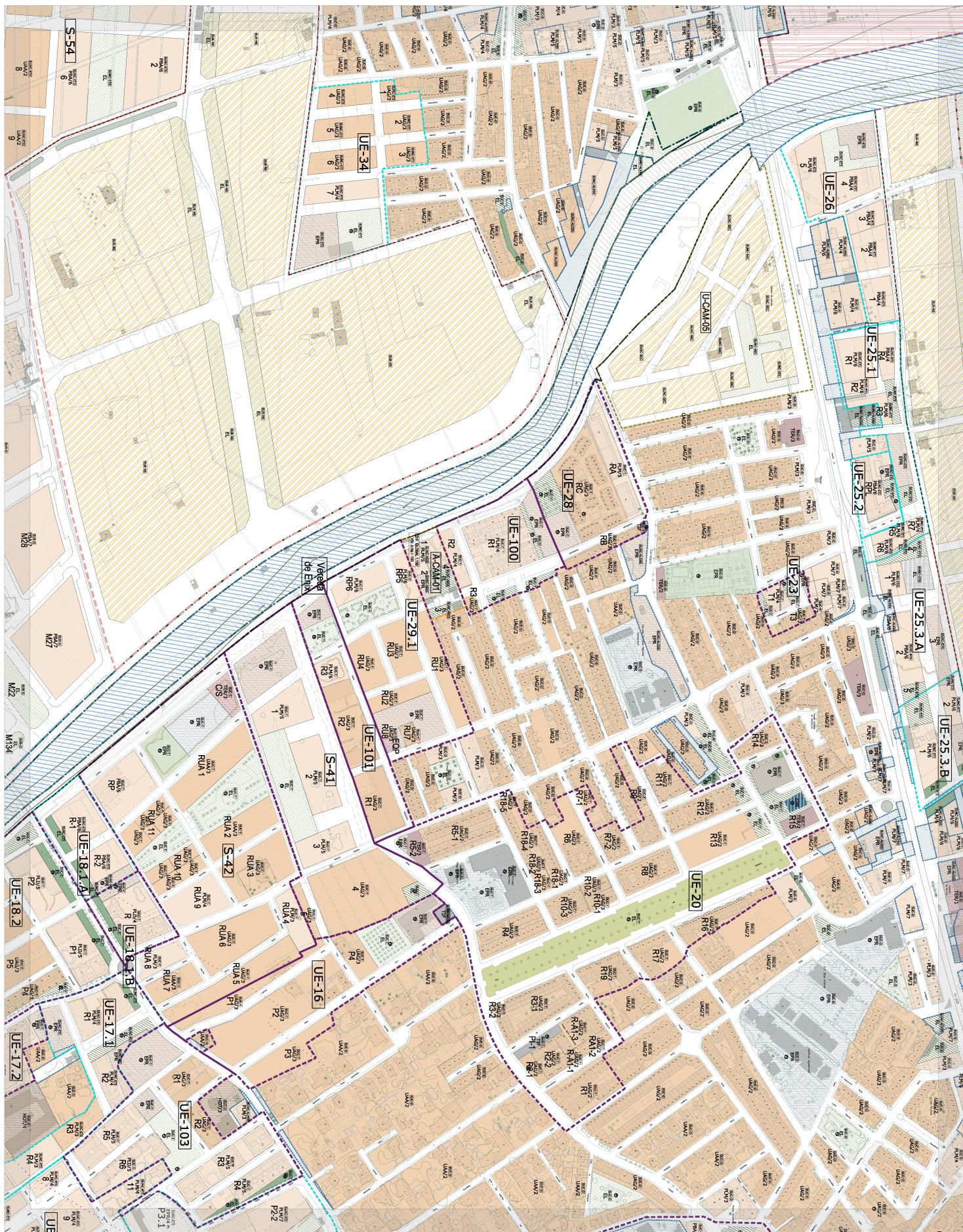
Manzana	P1.1	P1.2	P1.3	P2.1
Superficie (m ²)	3849	2660	2872	3268
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,406	3,483	3,225	2,593
Superficie Edificable (m ²)	9263	9263	9263	8474
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	93	93	93	85
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P2.2	P3.1	P3.2
Superficie (m ²)	2351	4.335	10.187
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,717	1,090	1,090
Superficie Edificable (m ²)	6387	4.730	11.104
Tipología	PLM	EPR	PLM
Nº máximo de viviendas	64	-	158
Altura máxima (plantas)	5	4	5
Ático	Si	Si	Si

FICHA ÁMBITO - INNOVACIÓN

PLANIMETRÍA P.G.O.U. INNOVADA

Plano de Ordenación y Usos POP 01.10 innovación
Plano de Ordenación y Usos POP 01.11 innovación



PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

2009

