



**INNOVACION  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR 2009**

Documento de INNOVACION EL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR, promovido por el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR y cuyo objeto es la Modificación del Uso Pormenorizado de las parcelas R3 y R4 del ámbito UE 71.2

## **INDICE**

- 1.- PROMOTOR**
- 2.- ANTECEDENTES**
- 3.- OBJETO Y JUSTIFICACION**
- 4.- CARÁCTER, REGIMEN Y CUMPLIMIENTO DE LA INNOVACION DEL PLANEAMIENTO**
- 5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**
- 6.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**
- 7.- CONCLUSIONES**
- 8.- DOCUMENTACION GRAFICA**
- 9.- ORDENANZAS URBANISTICAS**

## **1.- PROMOTOR**

El promotor de la presente Innovación es el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR a instancia de RESIDENCIA MIRASIERRA, S.L. (C.I.F. B-04098591), con domicilio en c./ Tierno Galván, s/n, 0440, Alhama de Almería (Almería).

## **2.- ANTECEDENTES**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de Marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de Julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de Septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de Junio de 2010.

Dicho PGOU contiene un Anexo de Normativa denominado ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN en el que se definen para cada uno de los ámbitos pertenecientes a las diferentes zonas de ordenación, el conjunto de parámetros que definen la edificación en cuanto a su calificación, intensidad y uso de la misma: ordenanzas, ocupación, número de plantas, edificabilidad máxima, parcela mínima, etc.

Concretamente el uso pormenorizado que se pretende modificar es el de las parcelas R3 y R4 en el ámbito UE-71.2, perteneciente a la ZONA II del citado anexo, ya que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado en Transformación II (SUNC-ETII).

## **3.- OBJETO Y JUSTIFICACION**

El objeto de la innovación es modificar el uso pormenorizado definido en el PGOU 2009 para las parcelas R3 y R4 del ámbito UE-71.2.

El desarrollo de las parcelas R3 y R4 como uso residencial, UAG, tiene dificultades en su ejecución y puesta en servicio como vivienda unifamiliar por la proximidad del cementerio. Por ello se ha estado valorando la posibilidad de poder cambiar el uso a equipamiento primario, privado, de servicios de interés público y social. En cualquier caso, estaríamos ante una clara adaptación de uso a las necesidades reales de la ciudad, mejorando las dotaciones de equipamiento de la misma.

Para conseguir este objetivo se MANTIENEN los parámetros urbanísticos globales, interviniendo solo en el cambio de uso en las parcelas R3 y R4.

No se altera ninguno de los valores de superficie en parcelas, edificabilidades, superficie de espacios libres, superficie parcela equipamiento primario, viales,

etc., y el uso propuesto cumple lo establecido para tal fin el artículo 9.3, apartado 2, del PGOU de Roquetas de Mar.

Solamente se modifica la ficha del ámbito UE 71.2 que el uso de las parcelas R3 y R4 se sustituye por el uso de equipamiento primario, privado.

#### Ficha Reguladora Actual Ámbito UE 71.2

Parcela	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	1254	831	1522	1182
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,071	2,698	2,698	2,698
Superficie Edificable (m2)	6350	2242	4107	3189
Tipología	PLM	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	98	11	20	16
Altura máxima (plantas)	6	3	3	3
Atico	Si	No	No	No

#### Ficha Reguladora Nueva Ámbito UE 71.2

Parcela	R1	R2	EP1	EP2
Superficie (m2)	1254	831	1522	1182
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	5.071	2.698	2.698	2.698
Superficie Edificable (m2)	6350	2242	4107	3189
Tipología	PLM	UAG	EPR Equipamiento Primario Privado	EPR Equipamiento Primario Privado
Nº máximo de viviendas	98	11	-	-
Altura máxima (plantas)	6	3	3	3
Atico	Si	No	No	No

#### **4.- CARÁCTER, REGIMEN y CUMPLIMIENTO DE LA INNOVACION DEL PLANEAMIENTO**

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 trata una innovación del uso pormenorizado en las parcelas R3 y R4 del ámbito UE.71.2 (SUNC-ETII), 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 ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en sus artículos 36 al 38 el régimen relativo a la innovación del planeamiento general, distinguiendo dos modalidades: la revisión del planeamiento (artículo 37 LOUA) y la modificación del mismo (artículo 38 LOUA). Se entiende por revisión cuando se produce una alteración integral de la ordenación establecida en el planeamiento o la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General. Por el contrario, se considera modificación cualquier innovación que no alcance el nivel de revisión.

Los cambios que se introducen en la presente innovación consiste en reasignar los parámetros, de uso pormenorizado, a dos parcelas (R3 y R4) del ámbito UE 71.2. Por tanto estamos ante el caso de modificación del Planeamiento General según el contenido del artículo 38 de la LOUA ya que no tienen carácter de cambios sustanciales pues se limita al cambio de uso en dos parcelas, no se altera en lo más mínimo la clasificación del suelo, ni la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican los sistemas generales. Ni siquiera se realiza una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos que pudieran requerir el cumplimiento del artículo 36.2.c-2<sup>a</sup> de la Ley 7/2002.

La innovación que se pretende en el presente documento, al no ser integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, se conforma como una modificación puntual del uso pormenorizado del Plan General en el ámbito UE 71.2, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, de confirmad con lo dispuesto en el artículo 36.2 c) 1<sup>a</sup> de la Ley 7/7002 y el Decreto 36/2014, de 11 de Febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El cambio de uso en las parcelas R3 y R4 en el ámbito UE 71.2 está motivado y justificado sobre la base del interés general, como resulta obvio de la función pública que caracteriza la actividad urbanística: construcción de equipamiento primario, privado, de servicios de interés público y social adaptado a las necesidades reales de la ciudad y adecuado a las edificaciones y usos de su entorno.

La innovación propuesta no supone incremento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, por lo que no es necesario justificar los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición

transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.

## 5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente modificación es conveniente puesto que matiza y mejora los parámetros de uso del planeamiento general vigente, que de no ser modificados dificultarían el desarrollo del ámbito UE-71.2, produciendo 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 la red de equipamientos sociales, el desarrollo de las zonas verdes, completa y consolida la trama urbana con el entorno evitando los vacíos urbanos y discontinuidades del viario e infraestructuras que en nada benefician al interés general del municipio y a los objetivos marcados en el PGOU: configurar el cierre urbano de la zona, obtener suelo patrimonial para el Ayuntamiento, urbanización de espacios libres y viario, obtener suelo e instalación de equipamientos y servicios, etc.

La presente innovación es conforme al interés público de la acción urbanística. Todo esto sin alterar los parámetros urbanísticos contenidos en el PGOU, y simplemente adaptando el uso de las dos parcelas a uno más racional relacionado con los propios del entorno.

La presente modificación supone una mejora para el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística porque introduce cambios que aumentan la cantidad y calidad de equipamientos en detrimento de superficie construida en edificación residencial y además: se mantienen los mismos espacios libres aumentado de esta forma los estándares por habitante, se mantienen los mismos viarios que determina el PGOU, se elimina la tipología unifamiliar (UAG) en beneficio de la tipología Equipamiento Primario consiguiendo una mayor cobertura de servicios al ciudadano, se consigue una mejor integración del equipamiento con el entorno, se mantienen las mismas alturas para la edificación, no se produce aumento de la edificabilidad, se consigue usos más equilibrados con los existentes en el entorno, dotaciones de equipamientos que aumentan la calidad de vida de los ciudadanos, en definitiva mejora la capacidad y funcionalidad sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación y cumple con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos, cumpliendo así lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.

La presente modificación es oportuna en primer lugar porque según el apartado 5 del artículo 1.3 del PGOU 2009 las modificaciones pueden tener lugar en cualquier momento y fundamentalmente porque el desarrollo urbanístico que propone esta innovación provocaría además mejora en la actividad económica y beneficios sociales derivados directamente de la acción urbanizadora, así

como la obtención de suelos destinados a equipamientos y dotaciones que sin este desarrollo sería imposible conseguir. En definitiva se obtiene una mejor ciudad desde el punto de vista social, económico y urbanístico, más acorde y respetuosa con el entorno, con y mejores equipamientos y servicios para sus ciudadanos.

## **6.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

La presente innovación tiene carácter de modificación del PGOU ya que se trata de un mejor ajuste del parámetro de uso que rige en el ámbito objeto de modificación. Para ello se propone una modificación de cambio de uso pormenorizado del mismo, que sin alterar los parámetros urbanísticos globales de la ficha reguladora, elimine las dificultades detectadas que impiden el desarrollo del ámbito UE-71.2.

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

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

Además, la presente modificación no afecta a “parques, jardines ó espacios libres, dotaciones ó equipamientos” por lo que no es necesario el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Del mismo modo la innovación propuesta no supone incremento de la población, por lo que es innecesario justificar los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.

Finalmente por todo lo expuesto anteriormente el cambio de uso propuesto consigue una mejor y mayor integración urbana, social y económica del ámbito y ayuda a la consecución de los objetivos trazados en el PGOU, el desarrollo del ámbito UE-71.2, que con el uso vigente de residencial unifamiliar sería prácticamente inviable su desarrollo .

## **7.- CONCLUSIONES**

De este modo entendemos que la innovación propuesta tiene carácter de modificación no estructural y cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

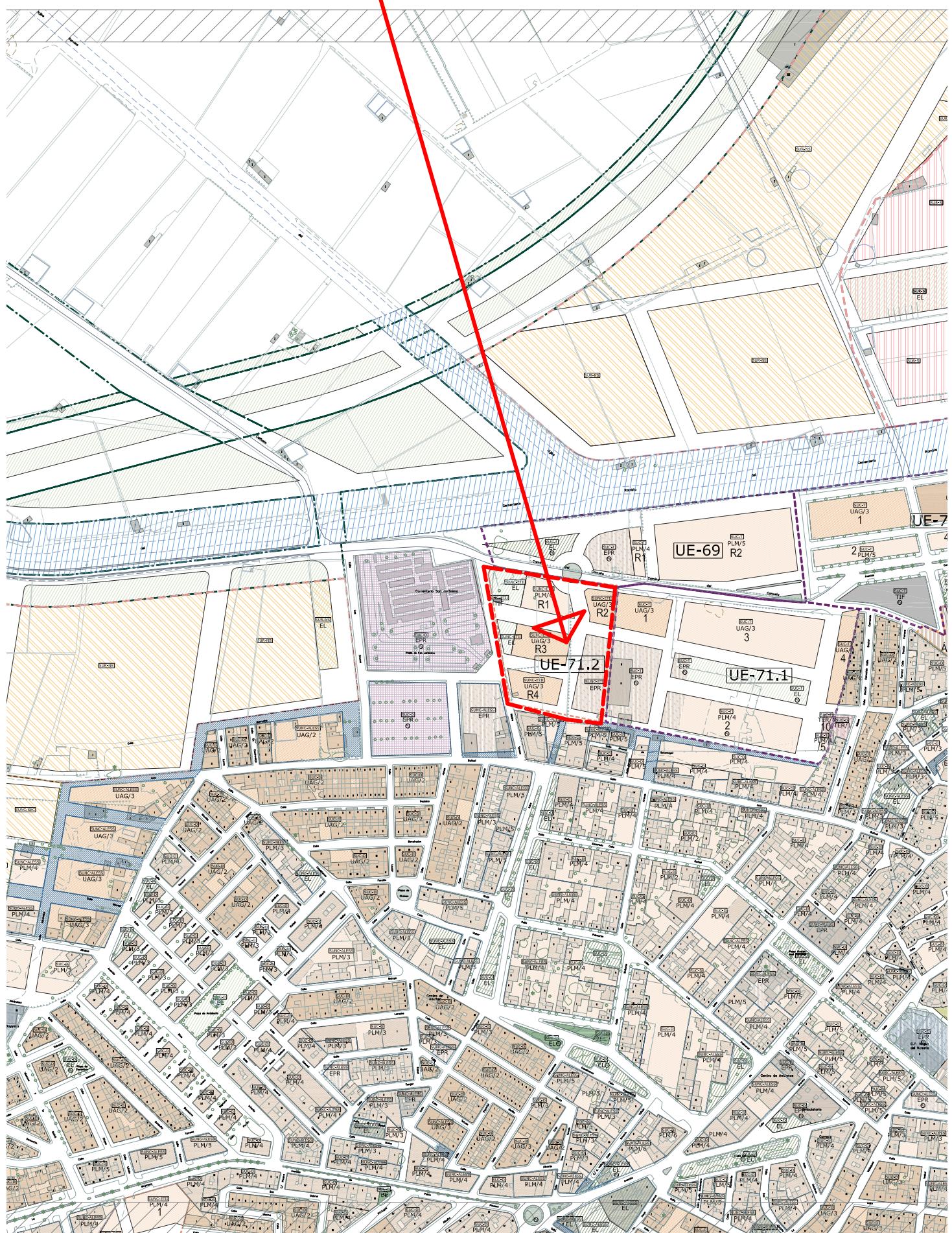
## **8.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

A continuación se adjunta plano de situación y emplazamiento de los terrenos objeto de la innovación así como la ficha de ordenación pormenorizada y las normas urbanísticas de aplicación a las parcela EP1 y EP2.

Almería, Septiembre de 2014

Fdo.: Cristóbal Martínez Leiva

## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



## FICHA DE ORDENACION PORMENORIZADA ACTUAL

81

USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	4.789
Equipamiento primario	2.060
Espacio Libre	1.350
Vial/Aparcamiento	5.019
Centro Transformación	31
<b>TOTAL</b>	<b>13.249</b>

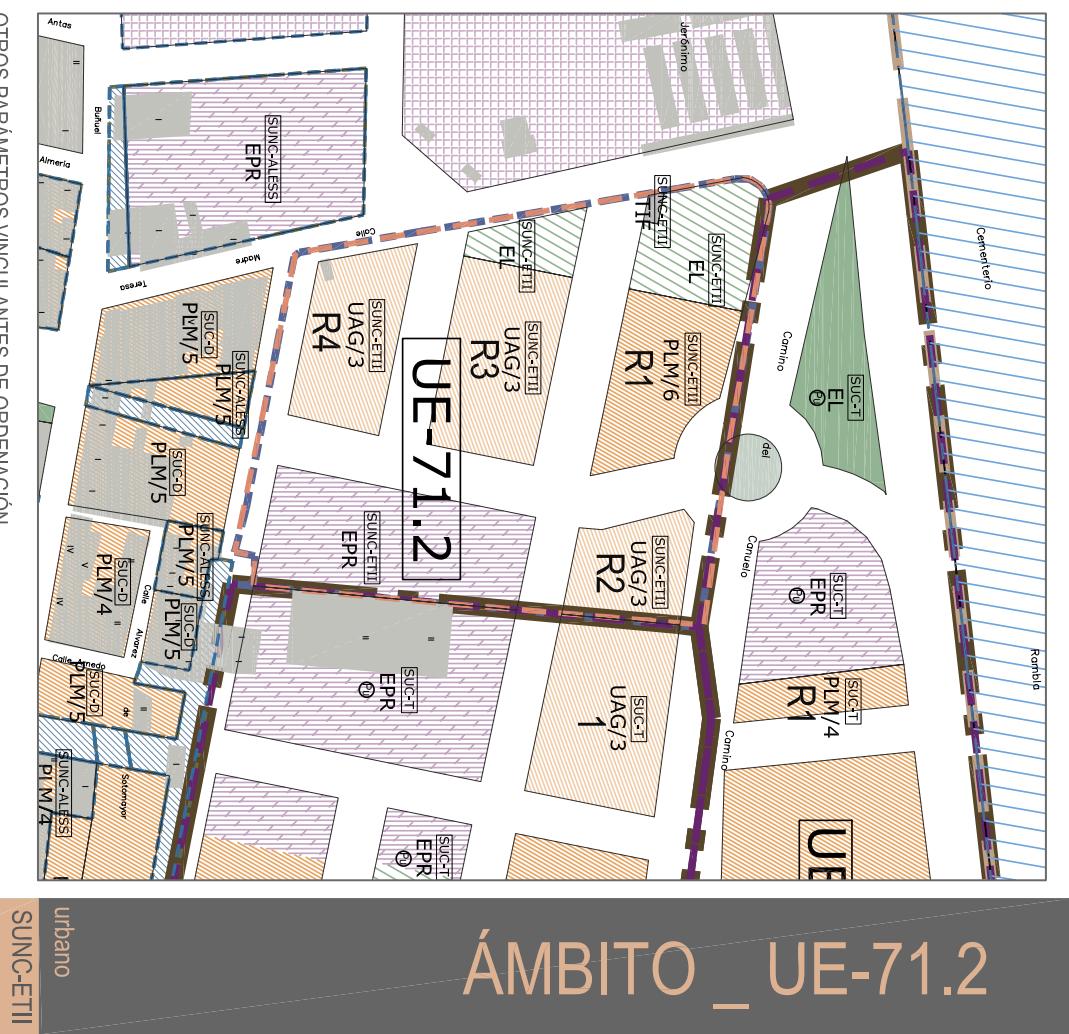
Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.

### EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

P.E.R.I. 07/04 Suspenido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía  
El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (174) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigió con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.  
Se han modificado las alineaciones de las manzanas para adecuarlas al vital propuesto en el P.G.O.U.

### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 07/04 Suspenido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía  
El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (174) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigió con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.  
Se han modificado las alineaciones de las manzanas para adecuarlas al vital propuesto en el P.G.O.U.

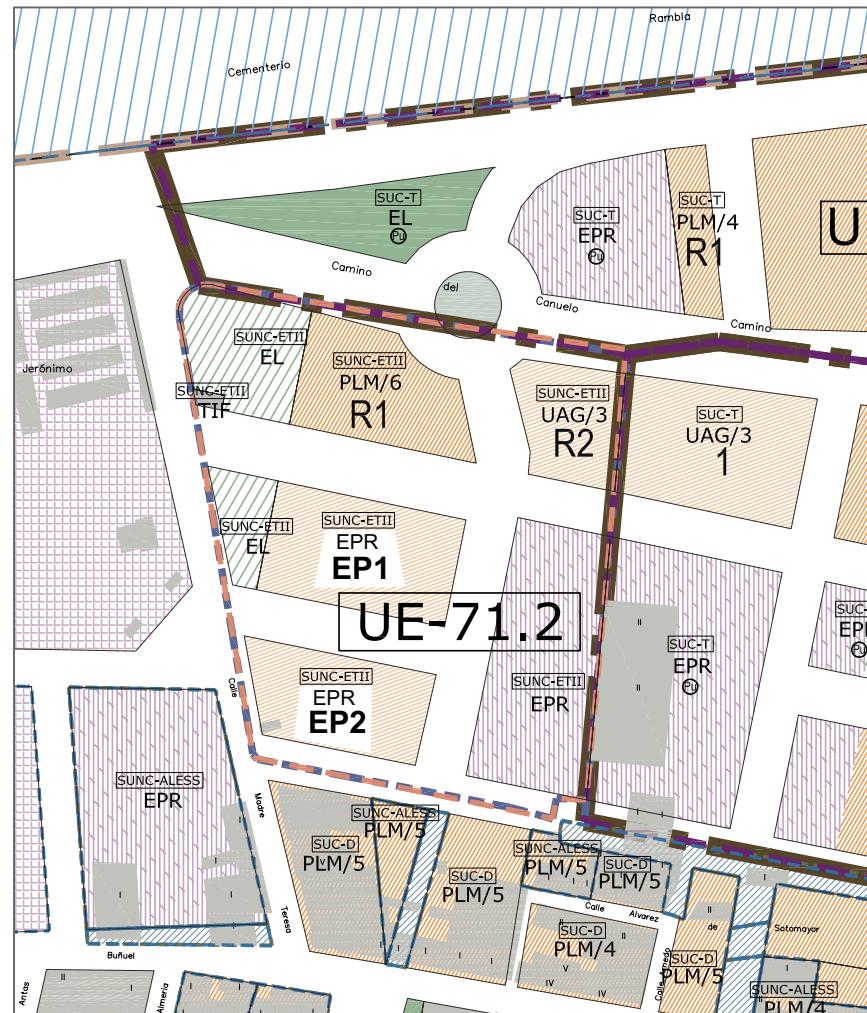


USO	Sup. (m <sup>2</sup> )
Residencial	4.789
Equipamiento primario	2.060
Espacio Libre	1.350
Viario/Aparcamiento	5.019
Centro Transformación	31
<b>TOTAL</b>	<b>13.249</b>

	R1	R2	EP1	EP2
Superficie (m <sup>2</sup> )	1254	831	1522	1182
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	5,071	2,698	2,698	2,698
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	6359	2242	4107	3189
Tipología	PLM	UAG	EPR	EPR
Nº máximo de viviendas	98	11	—	—
Altura máxima (plantas)	6	3	3	3
Ático	Si	No	No	No

#### EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.



#### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (174) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales. Se han modificado las alineaciones de las manzanas para adecuarlas al vial propuesto en el P.G.O.U.

## ZONA ORDENANZA

## **9.- ORDENANZAS URBANISTICAS DE APLICACION A LAS PARCELAS EP1 Y EP2**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.**

#### **1.- Parcela mínima.**

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

- *Superficie mínima: doscientos metros cuadrados.*
- *Lindero frontal: diez metros.*

#### **2. Segregaciones.**

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

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

### **ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.**

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

*2.- No se admiten retranqueos en las plantas bajas de la edificación.*

*3.- No se permite la creación de medianerías en las edificaciones.*

### **OCUPACIÓN DE PARCELA.**

*1.- La ocupación máxima en planta podrá ser del 100 % de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.*

### **OCUPACIÓN BAJO RASANTE.**

*1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios inherentes a la edificación.*

*2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien, de la superficie de parcela.*

*3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.*

### **ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.**

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

### **CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.**

*1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.*

*2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.*

*3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.*

#### **EDIFICABILIDAD MÁXIMA.**

*La edificabilidad máxima será de 2,698 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.**

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

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

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

*1.- Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: EQUIPAMIENTO PRIMARIO PRIVADO.*

*Para lo no recogido en estas condiciones particulares se deberá cumplir con la normativa general de edificación del PGOU artículos 10.7 al 10.80, ambos incluidos.*

**USOS PORMENORIZADOS**

- Plumífero
- Áreas peatonales
- Unfamiliar
- Espacios libres
- Hotelero
- Jardinería de vivero
- Camping
- Aparcamientos
- Comercial
- Especáculos o centros de reunión
- Industrial
- Equipamiento Asistencial
- Defensa
- Religioso
- Docente
- Deportivo
- Sociedad
- Cementerio
- Equipamiento Sanitario
- Transportes e infraestructuras
- Equipamiento específico
- Equipamiento Mercado

**USOS GLOBALES**

Residencial

Instalaciones productivas

Universitario

**USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Puerto

S.I.P.S. Administrac. Pública

S.I.P.S. Sociosectorial

Parques Urbanos

Parque Comunal

Infraestructura de suministro

**ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

SNUEP-LE (Rancho)

SNUEP-LE (Marítimo-Terrestre)

SNUEP-LE (Arqueológico)

**ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN**

SUC-D

SUC-T

SUNC-ALESS

SUNC-ARIS

SUNC-SEC

SUNC-ETI

SUNC-ETII

Suelo no edificable -

Protección vial -

Zona arqueológica,

B.I.C. Turaniana,

Monumento, B.I.C.

Castillo de Santa Ana

Desarrollo de vías  
Permitidas sujetas a  
planeamiento

Planeamiento  
Adición Segunda Ley 17/11

**OTROS LÍMITES**

Línea interior  
Riberas de ríos

Línea deslinde público  
marítimo-terrestre

DMT

Límite interior  
servidumbre tránsito

Límite exterior  
servidumbre tránsito

Límite servidumbre  
protección

Zona de influencia  
protección lateral

Límite del término  
municipal

**CATEGORÍAS DE SUELO**

SUNC-ARIS	SUC-D
SUNC-SEC	SUC-T
SUNC-ALESS	SUR-O
SUNC-ETI	SUR-T
SUNC-ETII	SUR-NS
Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	Suelo Urbano Consolidado Directo
Suelo Urbano No Consolidado Sectoreado	Suelo Urbano Transformado
Suelo Urbano No Consolidado Área Localizada Especializada	Suelo Urbano Ordenado
Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I	Suelo Urbano Sectorizado
Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II	Suelo Urbano Sectorizado
Suelo Urbano No Consolidado No Sectorizado	Suelo Urbano Sectorizable

**CALIFICACIONES**

PLM	HOT
PBA	IMM
PLD	TER
UAG	EPR
UAA	TIF
UAD	(Pr)

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS**  
**ALINEACIONES, RASANTES  
Y ALTURAS**

Adjuntado:  
Aparicio Pérez, Luis Felipe \_Arquitecto  
Equipo Redactor:  
Aparicio Pérez-Minguez, Luis, Arquitecto  
Antequera Sánchez, José Patricio, Arquitecto  
Carrasco, Carlos, Arquitecto  
Dentamaro, Alvaro, Arquitecto  
Jódar Rayes, Hernández, Alejandro, Arquitecto  
Jurado Hernández, Alejandro, Arquitecto  
Mélguez Rodríguez, Juan E., Arquitecto  
Pérez, Ana, Arquitecta  
Porcón, Jenaro, M. Arch. Canada  
Vega Alvarez, Francisco, Arquitecto  
Vélez Utrilla, Marian, E. Arquitecta  
Vázquez Palomo, Alberto E. Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

N  
E  
S  
W  
HOJA  
NUMERO  
22 de 41  
ESCALA 1:2.000  
DE-001\_0113

