



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR 2009

Documento de **INNOVACIÓN Nº 01/10 DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR**, promovido por **LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L.** y cuyo objeto es la Modificación del Uso Pormenorizado y Calificación del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II denominado **UE-78.2A**

Índice:

**DOCUMENTO I:
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN**

**DOCUMENTO II:
FICHAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- II.1. Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente
- II.2. Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta

**DOCUMENTO III.:
DESCRIPCIÓN Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PROPUESTA**

**DOCUMENTO I:
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE
LA INNOVACIÓN**

INDICE:

- I.1.- Promotor
- I.2.- Antecedentes
- I.3.- Objeto de la Innovación
- I.4.- Carácter y régimen de la innovación
- I.5.- Conveniencia y oportunidad
- I.6.- Competencia y procedimiento
- I.7.- Conclusiones

1. PROMOTOR

El promotor de la presente Innovación es LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L. (C.I.F. B-18508663), con domicilio en C/ Moras 1, 18009, Granada.

2. ANTECEDENTES

El municipio de Roquetas de Mar cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación de Urbanística, aprobado definitivamente el 03/03/2009.

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,.....

Concretamente el ámbito cuya ordenación pormenorizada se pretende modificar es el de la **UE-78.2A**, perteneciente a la **ZONA II** del citado anexo, ya que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II (**SUNC-ETII**).

Analizando la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de modificación, se han detectado valores para los distintos parámetros urbanísticos que definen las edificaciones a desarrollar en cada una de las parcelas de uso residencial, que hacen que la ordenación prevista en el PGOU sea difícilmente ejecutable.

Estas dificultades surgen fundamentalmente entre la tipología edificatoria asignada a las parcelas 2 y 3 (UAG) y la edificabilidad y nº viviendas a las que tienen derecho según la misma ficha reguladora, ya que manteniendo esa tipología es inmaterializable la edificabilidad y nº viviendas de esas parcelas.

Para exponer lo anterior a continuación se han elaborado unas tablas comparativas en las que se pone de manifiesto las consecuencias de intentar desarrollar la ordenación incluida en el PGOU:

FICHA según PGOU:

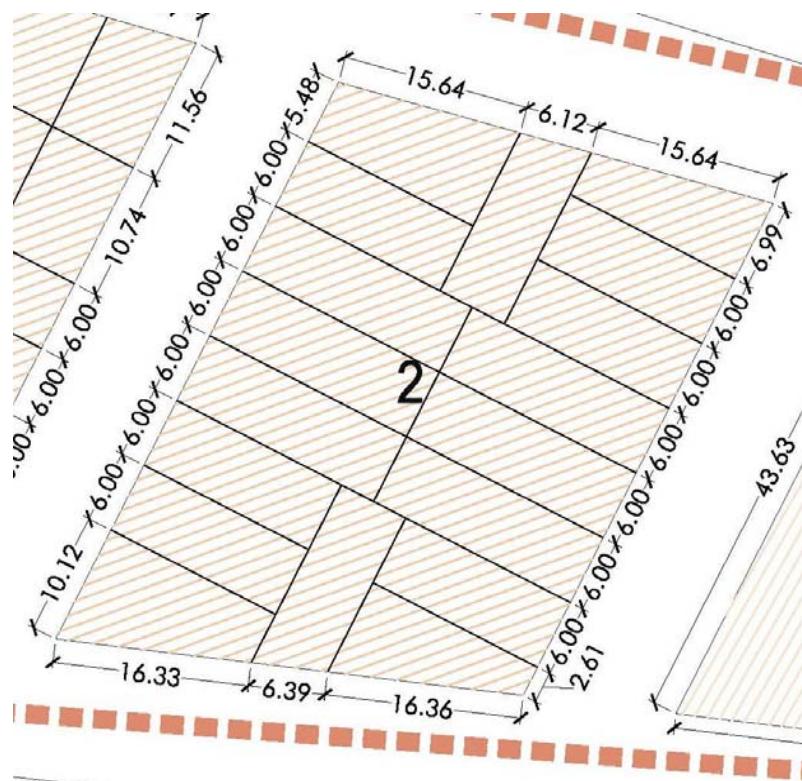
Parcela	Uso Tipología	Superf.	Sup. Edif. (m ² t)	Nº Viv.
1	PLM	1.100 m ²	4.756 m ²	74
2	UAG	1.783 m ²	4.881 m ²	24
3	UAG	823 m ²	2.253 m ²	11
4	Espacios Libres	952 m ²	-	-
5	Equipamiento	1.057 m ²	-	-
viales	viales	4.194 m ²	-	-
Total		9.909 m ²	11.890 m ²	109

FICHA RESULTANTE de aplicar los parámetros urbanísticos de las ordenanzas asignadas a cada parcela :

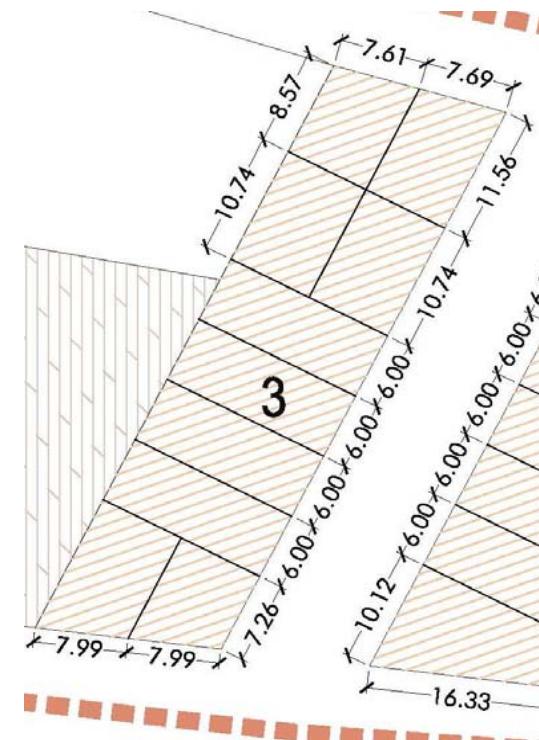
Parcela	Uso Tipología	Superf.	Sup. Edif. (m ² t)	Nº Viv.
1	PLM	1.100 m ²	4.756 m ²	48 ⁽¹⁾
2	UAG	1.783 m ²	2.430 m ²	18 ⁽²⁾
3	UAG	823 m ²	1.350 m ²	10 ⁽³⁾
4	Espacios Libres	952 m ²	-	-
5	Equipamiento	1.057 m ²	-	-
viales	viales	4.194 m ²	-	-
Total		9.909 m ²	8.536 m ²	76

- (1) Para la parcela 1 el PGOU asigna 4.756 m²t y 74 viviendas en tipología PLM, lo que supone 64,27 m²t/vivienda (viviendas de un dormitorio). El valor medio para esta tipología se sitúa en 100,00 m²t/vivienda, que en la parcela 1 supondría la construcción de un edificio de 48 viviendas y no las 74 que refleja la ficha reguladora.
- (2) Para la parcela 2 el PGOU prevé 24 viviendas en tipología UAG (unifamiliar agrupada), pero según se puede observar en esquema de parcelación adjunto si aplicamos las condiciones de parcela mínima (75 m²) y lindero frontal mínimo (6m), obtenemos como

máximo 18 viviendas y no las 24 previstas. Además también fija una edificabilidad para esta parcela inmaterializable, porque aunque la edificación fuese capaz de agotar los parámetros máximos de ocupación de parcela de esta tipología (100% PB y 80% en P1 y P2) no se alcanzarían los 4.881 m²t, si no 4.635,80 m²t, que repartidos entre las 18 viviendas edificables supondrían viviendas de 257,50 m²t. Valor que dista mucho del medio para esta tipología (135 m²t), resultando entonces: 18 viv. x 135 m²t = 2.430 m²t y no los 4.881 m²t asignados.



- (3) Para la parcela 3 el PGOU prevé 11 viviendas en tipología UAG (unifamiliar agrupada), pero según se puede observar en esquema de parcelación adjunto si aplicamos las condiciones de parcela mínima (75 m^2) y lindero frontal mínimo (6m), obtenemos como máximo 10 viviendas y no las 11 previstas. Además también fija una edificabilidad para esta parcela inmaterializable, porque aunque la edificación fuese capaz de agotar los parámetros máximos de ocupación de parcela de esta tipología (100% PB y 80% en P1 y P2) no se alcanzarían los $2.253\text{ m}^2\text{t}$, si no $2.139,80\text{ m}^2\text{t}$, que repartidos entre las 10 viviendas edificables supondrían viviendas de $213,98\text{ m}^2\text{t}$. Valor que dista mucho del medio para esta tipología ($135\text{ m}^2\text{t}$), resultando entonces: 10 viv. x $135\text{ m}^2\text{t} = 1.350\text{ m}^2\text{t}$ y no los $2.253\text{ m}^2\text{t}$ asignados.



RESUMEN DIFERENCIAS entre FICHA según PGOU - FICHA RESULTANTE aplicando ordenanzas:

Parcela	Sup. Edif. (m ² t)	Nº Viv.
1	0	-26
2	-2.451	-6
3	-903	-1
Total	-3.354	-33

3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de la innovación es modificar el uso pormenorizado y calificación definidos en el PGOU 2009 para el ámbito de la UE-78.2A, matizando algunos de los distintos parámetros urbanísticos que ahora impiden el desarrollo de dicho ámbito de SUNC-ETII.

Para conseguir esto se MANTIENEN los parámetros urbanísticos globales, interviniendo solo en la distribución de los mismos sobre las parcelas edificables. De este modo:

1) **No se alteran** los siguientes valores:

- Superficie de parcela de Equipamiento Primario: **1.057 m²**
- Superficie de parcela de Espacio Libre: **952 m²**
- Superficie Edificable: **11.890 m²**
- Nº máximo de Viviendas: **109**
- Vario principal en conexión en el resto del Suelo.

2) Se **modifica** la ficha que ordena las manzanas de uso residencial: **1, 2 y 3.**

- Ficha Reguladora Actual

Manzana	1	2	3
Superficie (m²)	1.100	1.783	823
Coef. Edificabilidad (m²/m²)	4,324	2,738	2,738
Superficie Edificable (m²)	4.756	4.881	2.253
Tipología	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	74	24	11
Altura máxima (plantas)	5	3	3
Ático	Si	No	No

- Ficha Reguladora Propuesta

Manzana	1	2	3
Superficie (m²)	975	1.235	1.190
Coef. Edificabilidad (m²/m²)	5,323	2,713	2,815
Superficie Edificable (m²)	5.190	3.350	3.350
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	41	34	34
Altura máxima (plantas)	5	4	4
Ático	Si	No	No

3) Se ha recogido en la Ficha Propuesta el dato de superficie del ámbito obtenido de la planimetría del PGOU 2009 vigente: 9.735 m².

4. CARÁCTER Y RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN 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 se trata de una **innovación del uso pormenorizado y calificación** del ámbito de SUNC-ETII UE.78-2A, 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.

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.

5. 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.78-2A, 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, la red viaria, las comunicaciones, la red de equipamientos sociales, las zonas verdes, las áreas de juego y la trama urbana de suelo urbano consolidado evitando la aparición de

vacíos urbanos y discontinuidades del viario e infraestructuras que en nada benefician al interés general del municipio y al cumplimiento de los objetivos marcados en el PGOU:

- Configurar el cierre urbano del entorno de la zona al suroeste del núcleo de Roquetas de Mar.
- Obtener suelo patrimonial para el Ayuntamiento y urbanización de espacios libres y viario.
- Obtener suelo e instalación de equipamientos y servicios.

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, si no simplemente distribuyéndolos en las parcelas de una forma más equilibrada y proporcional.

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 espacios públicos y disminuye la superficie de suelo ocupada por la edificación privada, y además:

- Se disminuye la superficie de parcela de uso residencial, pasando de 3.706 m² a 3.400 m²
- Las parcelas de Espacios Libres y Equipamiento pasan a constituir una manzana independiente al introducir un viario peatonal de separación con la parcela residencial 3. De este modo se evita la formación de medianerías y se mejora la calidad y accesibilidad de las parcelas dotacionales, constituyéndose el Viario Peatonal en una prolongación de la parcela destinada a Espacios Libres, dotándola de mayor escala y calidad.
- Aumenta la superficie de viario y aparcamiento pasando de 4.194 m² a 4.326 m²

- Se elimina la tipología unifamiliar (UAG) en beneficio de la tipología residencial PLM (plurifamiliar entre medianeras) porque:
 - Se consigue una mejor integración en el entorno al ser la plurifamiliar la tipología predominante de la zona.
 - La plurifamiliar es una tipología más sostenible frente a la unifamiliar que consume más suelo y recursos.
 - 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 que en el caso de edificaciones plurifamiliares.

Como consecuencia de este cambio de tipología que afecta a las manzanas 2 y 3, ha sido necesario modificar la limitación de altura, pasando de las 3 plantas previstas a las 4 propuestas. Teniendo en cuenta que el coeficiente de edificabilidad fijado para estas parcelas es inferior a 3 m²/m² y que no se produce un aumento en la edificabilidad global del ámbito, al pasar a tipología plurifamiliar (PLM) de 4 alturas se está favoreciendo la aparición de espacios libres de parcela destinados a jardines y áreas de esparcimiento, que dotan a la ordenación propuesta de mayor calidad e integración en el entorno, evitando construcciones monolíticas que cierren los espacios urbanos.

Las modificaciones introducidas en el viario han afectado solamente al secundario, dejando el principal (Calle Santander y perpendiculares de nueva apertura y conexión con el resto del Suelo Urbano No Consolidado) con las mismas secciones y trazado que prevé el PGOU vigente. Consideramos que intervenir sobre el trazado del viario principal afectaría en primer lugar al resto de ámbitos colindantes que no son objeto de modificación y perjudicarían la accesibilidad del ámbito sobre el que actuamos.

Por otra parte se ha mejorado el viario interior, modificando el trazado para obtener manzanas más equilibradas en cuanto a superficie, todo ello sin disminuir las secciones previstas (12,00 metros) e introduciendo un nuevo viario de carácter peatonal que elimina la medianería entre la parcela 3 y las de Espacios Libres y Equipamiento, dotando a la ordenación de mayor calidad al propiciar este tipo de viario un mayor disfrute y magnitud de los Espacios Libres del ámbito.

La presente modificación es oportuna en primer lugar porque según el apartado 5 del art. 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 mejoras 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 más 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 mero ajuste y redistribución de los distintos parámetros urbanísticos que rigen el ámbito objeto de modificación. Para ello se propone una modificación de los usos pormenorizados del mismo, que sin alterar los parámetros urbanísticos globales de la ficha reguladora, elimine las dificultades detectadas que impiden el desarrollo de la UE-78.2A.

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, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo, en los términos regulados en el art. 31.2 C- LOUA.

Además, la presente modificación no afecta a “parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos” por lo que no es necesario el dictamen 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.

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.

Almería, diciembre de 2010



Fdo.: Juan José Rodríguez García. arquitecto

INDICE:

**DOCUMENTO II:
FICHAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

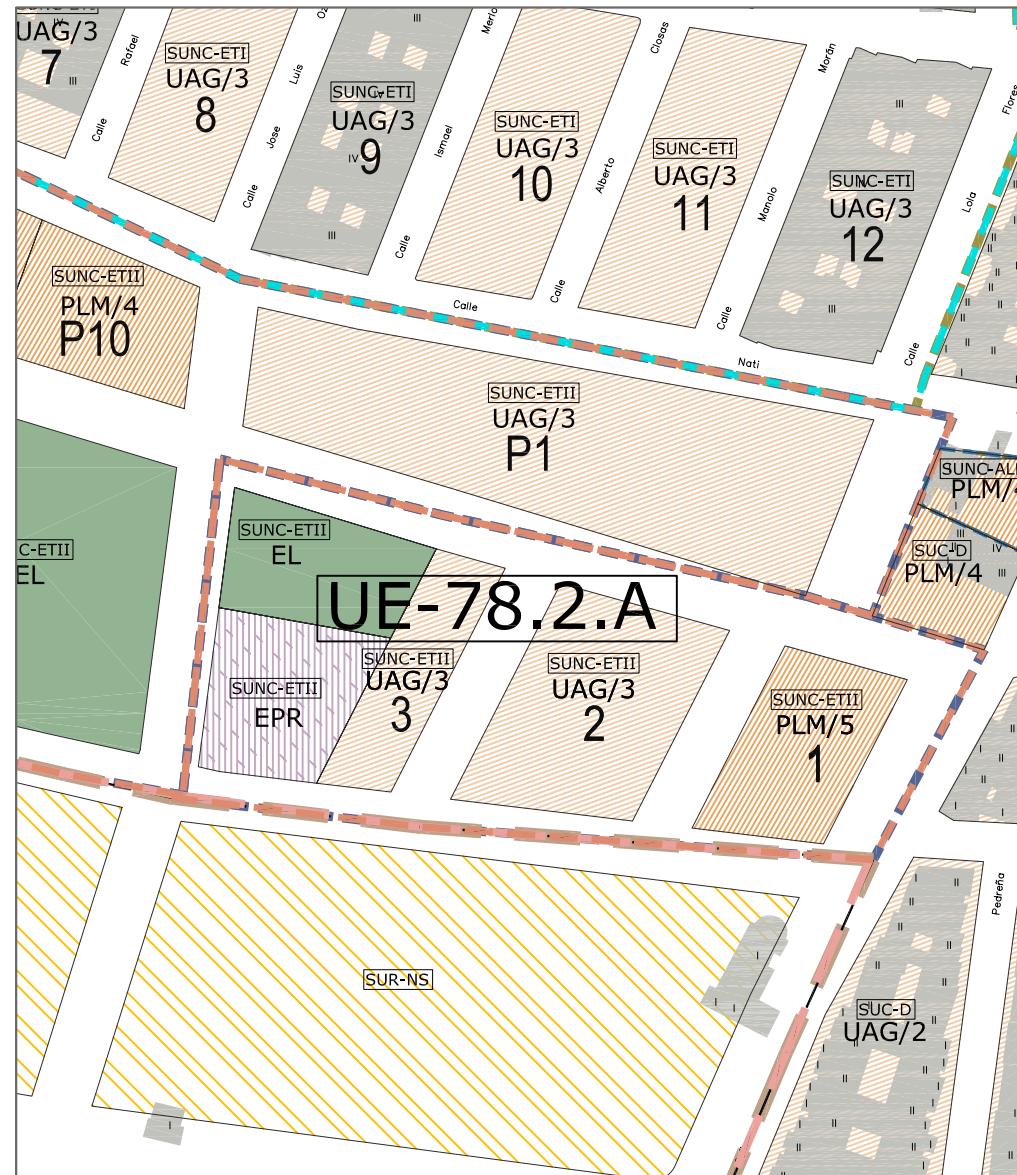
II.1.- Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente

II.2.- Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta

II.1 FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

USO	Sup. (m ²)
Residencial	3.706
Equipamiento primario	1.057
Espacio Libre	952
Viario/Aparcamiento	4.194
TOTAL	9.909

Manzana	1	2	3	
Superficie (m2)	1.100	1.783	823	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,324	2,738	2,738	
Superficie Edificable (m2)	4.756	4.881	2.253	
Tipología	PLM	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	74	24	11	
Altura máxima (plantas)	5	3	3	
Ático	Si	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.

P.E.R.I. 02/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

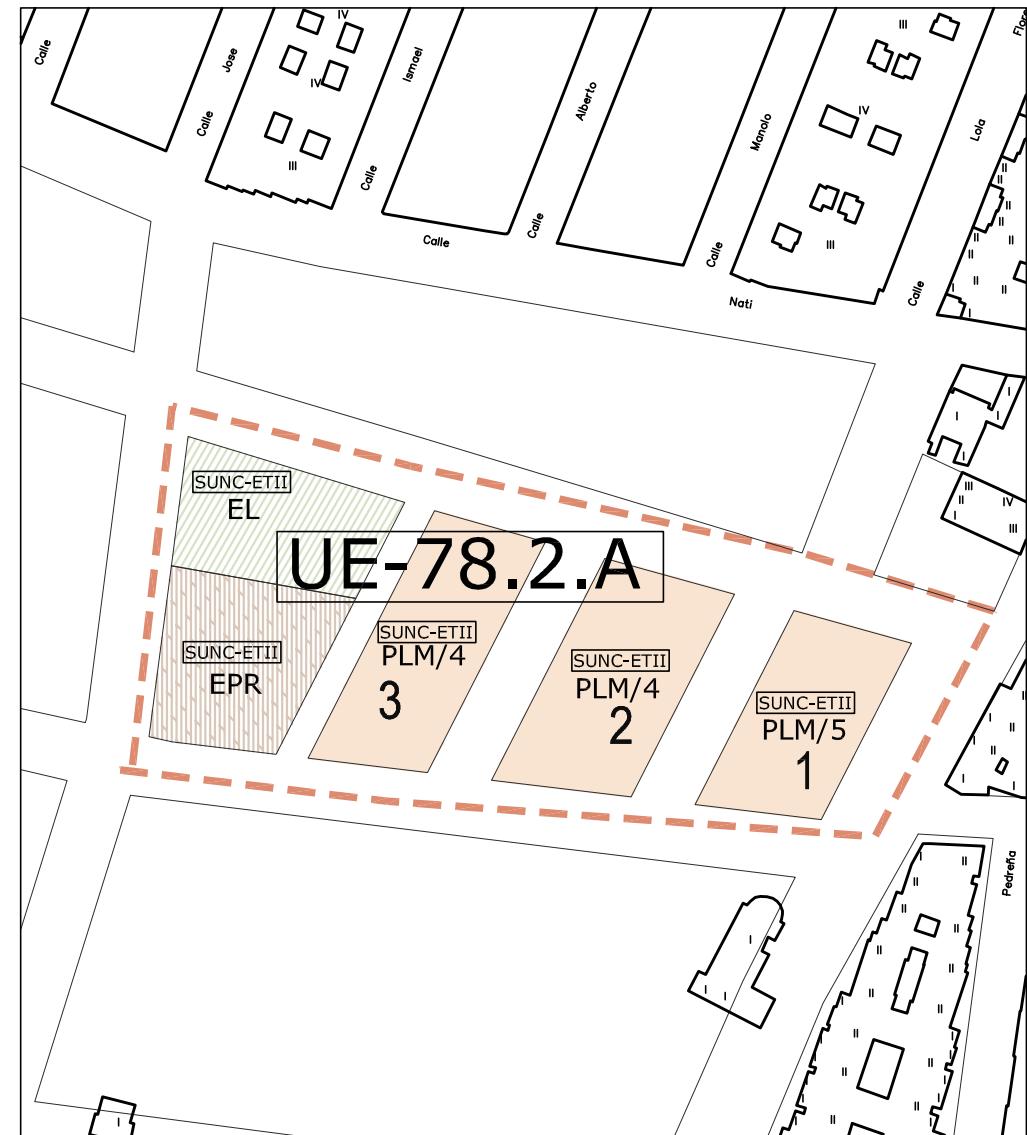
El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (130) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.

Se han modificado las alineaciones de las manzanas de espacio libre y equipamientos para adecuarlas al vial propuesto en el P.G.O.U.

II.2 FICHA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPIUESTA

USO	SUPERFICIE (m ²)
Residencial	3.400
Equipamiento Primario	1.057
Espacio Libre	952
Vario/Aparcamiento	4.326
TOTAL	9.735

Manzana	1	2	3
Superficie (m ²)	975	1.235	1.190
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	5,323	2,713	2,815
Superficie Edificable (m ²)	5.190	3.350	3.350
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de Viviendas	41	34	34
Altura máxima (plantas)	5	4	4
Ático	Sí	NO	NO



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

Es de aplicación la excepción referida en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecida unas reservas interiores 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.

DOCUMENTO III:
DESCRIPCIÓN Y DESARROLLO DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Situación y ámbito territorial.
 - 1.3. Topografía, estado actual y usos.
 - 1.4. Situación respecto al planeamiento.
 - 1.5. Estructura de la propiedad.
2. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN
 - 2.1. Justificación y objetivos de la ordenación propuesta.
 - 2.2. Descripción de la ordenación.
 - 2.2.1. Estructura general de la ordenación.
 - 2.2.2. Sistema viario.
 - 2.2.3. Suelo de uso privado y edificación.
 - 2.2.4. Redes de servicios.
 - 2.2.4.1. Red de viario.
 - 2.2.4.2. Red de abastecimiento de agua y riego.
 - 2.2.4.3. Red de alcantarillado.
 - 2.2.4.4. Red de energía eléctrica.
 - 2.2.4.5. Red de alumbrado público.
 - 2.2.4.6. Red de telefonía.
 - 2.2.4.7. Espacios libres.
 - 2.2.4.8. Tratamientos de residuos.
 - 2.3. División poligonal.
 - 2.4. Sistema de actuación.
 3. CUADRO DE DATOS
 - 3.1. Cuadro de características globales de la ordenación.
 - 3.2. Cuadro de características resultantes de la ordenación.
 - 3.3. Reserva de dotaciones.
 4. ORDENANZAS REGULADORAS
 - 4.1. Disposiciones generales.
 - 4.2. Régimen urbanístico del suelo.
 - 4.3. Normas particulares para las zonas y sistemas.
 - 4.3.1. Normas generales.
 - 4.3.2. Edificación de uso residencial
 - 4.3.3. Equipamiento primario.
 - 4.3.4. Espacios libres.
 5. PLAN DE ETAPAS
 6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
 - 6.1. Coste de las obras de urbanización.
 - 6.2. Evaluación de los coste de urbanización.
 - 6.3. Fondos disponibles.
 - 6.4. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización.
 7. PLANOS
 - 7.1. Situación y emplazamiento
 - 7.2. Estructura de la propiedad
 - 7.3. Topográfico
 - 7.4. Planta de ordenación pormenorizada
 - 7.5. Viario: Cotas
 - 7.6.1. Perfiles longitudinales: calles A, C y E
 - 7.6.2. Perfiles longitudinales: calles B, D y Santander
 - 7.7. Red de abastecimiento
 - 7.8. Red de saneamiento
 - 7.9. Red de pluviales
 - 7.10. Red de alumbrado público
 - 7.11. Red de baja tensión
 - 7.12. Red de Telefonía

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. Antecedentes.

El objetivo del presente documento es el desarrollo de la propuesta Modificación del Uso Pormenorizado y Calificación del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II denominado UE-78.2A del PGOU, con la asignación de usos pormenorizados, señalamiento de reservas de terrenos dotacionales y características de las redes de comunicaciones y servicios.

1.2. Situación y ámbito territorial.

El Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II denominado UE-78.2-A del P.G.O.U 2009 de Roquetas de Mar se sitúa sobre la calle Santander ya existente, asimismo se sitúa al sureste de la UE-78.2-B.

El ámbito de la **UE-78.2-A** tiene una superficie total de 9.735 m², y sus linderos son los siguientes:

NORTE: UE 78.2-B y suelo urbano consolidado.

OESTE: UE 78.2-B.

SUR: SUR-NS.

ESTE: Calle Santander.

1.3. Topografía, estado actual y usos.

Los terrenos presentan una superficie en declive suave en la dirección norte-sur, sin abancalamientos.

Desde el punto de vista geológico, los terrenos corresponden a depósitos cuaternarios coluviales y glaciares con cantos y arcillas. Este tipo de subsuelo permite absorber las cargas de la edificación con sistemas convencionales de cimentación.

En la actualidad no existen terrenos en producción o instalaciones que puedan constituir un obstáculo para la ordenación de la UE-78.2-A.

1.4. Situación respecto al planeamiento.

El ámbito de la **UE-78.2A**, perteneciente a la **ZONA II** del Anexo de Normativa denominado **ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN**, ya que se trata de un Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II (**SUNC-ETII**).

El PGOU incorpora la ordenación de estos ámbitos porque la propuesta consigue integrarse en la estructura urbana adoptada en el Plan General. Es por ello por lo que al no necesitar instrumento de planeamiento de desarrollo su régimen no requiere ser el del suelo urbanizable sectorizado.

En el PGOU 2009 se ha incorporado el planeamiento de desarrollo del ámbito de la UE-78.2A, de tal manera que la regulación de la edificación se realiza de forma directa por el mismo PGOU 2009.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que tienen la consideración de normas particulares de la edificación:

- Denominación ámbito según PGOU 97.
- Denominación manzana.
- Superficie manzana (m²).
- Coeficiente de edificabilidad (m²/m²).
- Superficie edificable (m²).
- Tipología.
- N^º máximo de viviendas.
- Altura máxima (plantas).
- Ático.

El presente documento desarrolla una propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito que mejora en todos los aspectos a la incluida actualmente en el PGOU con el objeto de sustituirla.

1.5. Estructura de la propiedad.

Dentro de los límites de la UE-78.2-A solo existe un propietario:

Propietario	Superficie	%
LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L.	9.735 m ²	100'00%
Total	9.735 m ²	100'00%

El título de propiedad de la finca se adjunta como anexo a esta documentación.

2. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN.

2.1. Justificación y objetivos de la ordenación propuesta

Frente a la ordenación contenida actualmente en el PGOU 2009 la presente 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 consigue los objetivos pretendidos en el PGOU, organizando el aprovechamiento de los recursos existentes con la definición de la estructura vial y de servicios y la distribución de las áreas de edificación:

- Configura el cierre urbano del entorno de la zona al suroeste del núcleo de Roquetas de Mar.
- Obtiene suelo patrimonial para el Ayuntamiento y urbanización de espacios libres y viario.
- Obtiene suelo e instalación de equipamientos y servicios.
- Completa y mejora la dotación de infraestructuras básicas y edificación.

La ordenación aquí propuesta aumenta la **cantidad y calidad** de espacios públicos, dotaciones, servicios, viario y disminuye la superficie de suelo ocupada por la edificación privada.

2.2. Descripción de la ordenación.

2.2.1. Estructura general de la ordenación.

La ordenación propuesta establece la tipología residencial PLM (plurifamiliar entre medianeras) como la más propicia para la UE-78.2-A ya que es la que consigue una mejor integración en el entorno al ser ésta la predominante de la zona y la más sostenible frente a tipologías unifamiliares que consumen más suelo y recursos. Además la tipología unifamiliar limita el acceso de la mayoría de la población a la vivienda porque son viviendas más "caras" por tener más superficie

construida y porque el coste del m² de techo es superior que el de las edificaciones plurifamiliares.

En los Edificios de vivienda plurifamiliar (PLM) la repercusión del coste del suelo por unidad de vivienda es lo más ajustado posible y pueden soportar el uso comercial en las plantas bajas.

Las condiciones particulares de la calificación PLM quedan definidas en el Capítulo undécimo del Titulo décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar.

En el extremo oeste del ámbito se sitúan las dotaciones de equipamiento primario (EPR) y espacio libre (EL) constituyendo una manzana independiente y exenta. De este modo se facilita su integración y accesibilidad y se consigue una mayor calidad frente a lo previsto en el PGOU, que las sitúa compartiendo manzana con la parcela 3 residencial.

2.2.2. Sistema viario.

El viario propuesto se limita a respetar los viales principales como prolongación de los existentes previstos en el PGOU y a la creación de **tres** viales en el centro de la unidad de ejecución de oeste a este, frente a los dos de la ficha actual de ordenación del ámbito contenida en el PGOU. Así se consigue mayor permeabilidad de la trama y mejor integración en el tejido urbano.

2.2.3. Suelo de uso privado y edificación.

El suelo de uso privado se limita a las tres parcelas de uso residencial. La parcela correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento quedará definida en la elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La tipología que se define para la UE-78.2-A es la Residencial Plurifamiliar entre medianeras (PLM) del P.G.O.U.

El resto del suelo ordenando se considera de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento como bien de uso y dominio público con sujeción a la calificación específica que tenga consignada en la presente ordenación (viario, equipamiento primario, espacio libre, etc.)

2.2.4. Redes de servicios.

2.2.4.1. Red viaria.

El trazado y características de la red de comunicaciones viarias de la UE-78.2-A continúan y completan el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U y mantienen el criterio de conexiones con el resto del sistema viario del suelo comprendido en el suelo urbano adyacente.

El dimensionado del viario se ha hecho sin menoscabo de mantener la integridad de las vías principales que conectan con las existentes y de acuerdo con las previsiones municipales establecidas en las Unidades del entorno.

Se cumplen en el diseño de la vía las condiciones del Decreto 293/2009 de Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en el dimensionado de los itinerarios peatonales, vados y pasos de peatones.

Las calzadas de tráfico rodado se acabarán con aglomerado asfáltico en caliente con un espesor terminado de 10 cm.

La vía peatonal (calle E) tiene una anchura de 6 metros entre alineaciones y dispone de una zona de circulación peatonal con línea de aguas en el centro compuesta por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm. El pavimento tendrá un tratamiento específico antideslizante que además lo diferencie de los demás tipos de acceso rodado.

Las aceras se pavimentarán con adoquines prefabricados en color colocados sobre cama de arena.

Se variará la textura y el color del pavimento en las zonas de paso de peatones y esquinas de las calles.

Todas las tapas de los registros ubicados en las aceras deberán estar situadas en el mismo plano que el pavimento circundante para evitar ser un obstáculo a la circulación.

El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones mínimas 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito, piedra de Sierra Elvira, o piedra de cantera igual o mayor, rebajándose en los pasos de peatones y en las esquinas de las calles al nivel del pavimento de éstas.

Tanto las señales de tráfico como los postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera y procurando el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

2.2.4.2. Red de abastecimiento de agua y riego.

Para el abastecimiento de agua potable se cuenta con el caudal proporcionado por la red general municipal.

De acuerdo con las "Condiciones específicas de las redes y servicios" del P.G.O.U, la dotación mínima de agua potable no será inferior a 500 l/hab/día y la velocidad media del agua en la red será de 1 m/seg.

La red de abastecimiento de agua a las edificaciones se complementa con los hidrantes de incendios y la red de riego de los espacios libres que se construirá con tubería de polietileno de alta densidad.

En el esquema incluido en los planos de ordenación se han representado las redes de distribución y las acometidas domiciliarias que parten de arquetas registrables.

En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc., las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m³ por Ha.

El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

Para obtener una estimación de las necesidades de abastecimiento se opera con los siguientes valores:

Zona	Uso	Nº hab o Sup	Dotación	Litros
R	Residencial	357 hab	500 l/hab/día	178.500
EL	Espacios libres	0,1 Ha	50 m ³ /Ha/día	5.000
Total				183.500

(Se considera una media de 3 personas por 100 m² en el uso residencial)

Las separaciones mínimas de la red de agua potable con otras redes son:

Instalaciones	Separación Horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Electricidad-Alta	30 cm	20 cm
Electricidad-Baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

2.2.4.3. Red de alcantarillado.

La red de alcantarillado de la UE-78.2-A se conecta en la calle Santander con la red municipal existente en el suelo urbano.

El sistema de evacuación será separativo, utilizando en el cálculo para la red de aguas residuales el caudal previsto para la dotación de agua potable.

Deberán situarse sumideros o imbornales sifónicos cada 50 m de red que se situarán a ambos lados de la calzada. Asimismo se harán pozos de registro de la red cada 50 m.

Las conducciones, enterradas bajo los viales, discurrirán a un nivel inferior a las de agua potable y estarán formadas por tubería prefabricada de hormigón, con pendiente entre el 1% y el 5%, y diámetro entre 400 y 1.500 mm. en canalizaciones de sección circular.

2.2.4.4. Red de energía eléctrica.

Para el suministro de energía eléctrica se cuenta con la posibilidad de conexión a la red de alimentación de la Compañía Endesa en B.T. desarrollada en el suelo urbano consolidado.

El Proyecto de Urbanización contendrá la justificación suficiente de que se dispone de la potencia necesaria para cubrir la demanda prevista en la Unidad de Ejecución.

La red será enterrada, formada por conductores de cobre o aluminio aislados con polietileno reticulado y cubiertos con P.V.C.

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica se hará de acuerdo con las características de usos y grados de electrificación de las edificaciones y servicios a los que se proporciona abastecimiento. En cualquier caso será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuestos en el REBT, instrucción técnica MIBT010, las establecidas en el vigente REBT. En las parcelas de equipamiento primario se considerará una potencia de 100 w/m² como demanda de potencia de la misma.

2.2.4.5. Red de Alumbrado Público.

La red de alumbrado público estará alimentada a una tensión de 220/380 V.

Las características de las fuentes de luz, luminarias, equipos auxiliares y soportes serán las correspondientes a los elementos normalizados por el Ayuntamiento y regulados en el art. 11.22. del PGOU 2009.

2.2.4.6. Red de telefonía.

La red de distribución de telefonía de la UE-78.2-A acometerá a la red existente en la calle Santander, discurriendo en todo momento enterrada.

El proyecto de Urbanización recogerá el trazado y dimensionado definitivo de acuerdo con las determinaciones y normas de la C.T.N.E.

2.2.4.7. Espacios libres.

Los espacios libres contarán con mobiliario urbano suficiente estableciendo como mínimo la colocación de un banco y una papelera por cada 50 m² de superficie.

Podrán instalarse áreas de juegos infantiles con aparatos que sean de materiales inoxidables, sin aristas y vértices agudos, con elementos móviles redondeados y con amortiguadores sobre el suelo.

En aquellas zonas que se utilicen como jardines se plantarán especies vegetales autóctonas o que hayan demostrado la suficiente climatización para resistir las condiciones climáticas locales. Para el riego, independientemente de la colocación de aspersores de tipo emergente, se dispondrá una red de goteros autocompensantes enterrados.

2.2.4.8. Tratamiento de residuos.

Para el cálculo del volumen de desperdicios y basuras que se producen en el ámbito de la UE-78.2-A y a los efectos de determinar los espacios de acumulación y tratamiento, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0'50 Kg/hab/día.

Con este cálculo se obtiene una cantidad aproximada a los 178,50 Kg/día., debiendo resolver en el Proyecto de Urbanización la localización de las zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos de acuerdo con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

2.3. División Poligonal.

Se considera que la UE-78.2-A constituye un único polígono y que como tal constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana y susceptible de resolver el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

2.4. Sistema de actuación.

La ejecución del polígono que comprende la UE-78.2-A se realizará con el sistema de Compensación, que es aquel que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Dado que la UE-78.2-A pertenece a un único propietario no se constituirá Junta de Compensación.

3. CUADROS DE DATOS.

3.1. Cuadro de características globales de la ordenación.

- Superficie de parcela Residencial: **3.400 m²** (3.706 m² en la ficha actual de PGOU 2009)
- Superficie de parcela de Equipamiento Primario: **1.057 m²**
- Superficie de parcela de Espacio Libre: **952 m²**
- Superficie de viario/aparcamiento: **4.326 m²** (4.194 m² en la ficha actual de PGOU 2009)
- Superficie del ámbito UE-78.2A: **9.735 m²**
- Superficie Edificable: **11.890 m²**
- Nº máximo de Viviendas: **109**

3.2. Cuadro de características resultante de la ordenación.

Manzana	1	2	3
Superficie (m²)	975	1.235	1.190
Coef. Edificabilidad (m²/m²)	5,323	2,713	2,815
Superficie Edificable (m²)	5.190	3.350	3.350
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	41	34	34
Altura máxima (plantas)	5	4	4
Ático	Si	No	No

3.3. Reserva de dotaciones.

Las superficies destinadas a Equipamiento Primario y a Espacios Libres son las mismas que las contenidas en la Ficha contenida en el PGOU 2009 para la UE-78.2-A., mejoradas en cuanto a su localización puesto que ahora suponen una manzana independiente del resto evitando la formación de medianerías y aumentando su accesibilidad y fachada. Por la apertura de esta nueva calle se aumenta la superficie de viario en 132 m² respecto lo previsto en el PGOU.

Según el Reglamento de Planeamiento son necesarias 1 o 0'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Se cuenta con una superficie edificable de 11.890 m², por lo que son necesarias un mínimo de 60 plazas, habiéndose definido un total de 60 plazas en las vías públicas, distribuidas en las calles de la siguiente forma:

Calle A	20 plazas
Calle B	13 plazas
Calle C	8 plazas
Calle D	7 plazas
Calle Santander de minusválidos)	12 plazas (2 de las cuales cumplen reglamento

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. 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 Urbana 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.

4.2. 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.

- 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 global 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.

Dentro del ámbito ordenado los usos pormenorizados que configuran el uso global de espacios libres son los siguientes:

- a) Aparcamientos en viario: Calles A, B, C, D y Santander
- b) Áreas de Juego: parcela EL
- c) Áreas peatonales: calle E

4.3. Normas particulares para las zonas y sistemas.

4.3.1. 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.

4.3.2. Edificación de uso Residencial.

En cuanto a las ordenanzas será de aplicación en todo el suelo residencial del ámbito (**manzanas 1, 2 y 3**) lo dispuesto en 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
Superficie Edificable (m²)	5.190	3.350	3.350
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	41	34	34
Altura máxima (plantas)	5	4	4
Ático	Si	No	No

4.3.3. 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.

4.3.4. Espacios libres.

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

5. PLAN DE ETAPAS.

El presente Plan de etapas para el desarrollo de la ordenación propuesta en la presente innovación del Planeamiento fija los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la unidad de ejecución que organiza, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Este Plan de Etapas debe justificar su coherencia en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En consecuencia, para el desarrollo de la UE-78.2-A se prevén las siguientes fases y etapas:

- Planeamiento:

Presentación, tramitación y aprobación definitiva de la presente Innovación del PGOU, 12 meses.

- Distribución de cargas y beneficios:

Presentación para su tramitación del Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Innovación.

- Urbanización:

Presentación para su tramitación del Proyecto de Urbanización en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Ejecución de la urbanización completa de la UE-78.2-A en plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Al constituir la UE-78.2-A un único polígono o unidad de ejecución, la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos se hará conjuntamente con la recepción de las obras de urbanización.

- Edificación:

El comienzo de las obras de edificación se hará dentro del plazo de un año a partir de la recepción de las obras de urbanización y cesiones por parte del Ayuntamiento.

Toda la UE-78.2-A (polígono único) se ejecutará por el sistema de Compensación.

OBSERVACIONES: Los plazos comienzan a contar desde el cumplimiento, dentro del plazo previsto, de la fase anterior.

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

6.1. Coste de las obras de urbanización.

De acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización se expresará como un coste aproximado.

6.2. Evaluación de los costes de urbanización.

Capítulo	Importe estimado	%
Movimiento de Tierras	54.516,00	16'00 %
Red viaria	85.181,25	25'00 %
Red abastecimiento de agua	40.887,00	12'00 %
Red de riego	20.443,50	6'00 %
Red de saneamiento	27.258,00	8'00 %
Red de energía eléctrica	30.665,25	9'00 %
Red de alumbrado	34.072,50	10'00 %
Red de telefonía	17.036,25	5'00 %
Acond. De Espacios Libres	30.665,25	9'00 %
Total infraestructura	340.725,00 €	100 %

El valor de repercusión del coste de urbanización por m² de techo de la UE-78.2-A es de 35,00 €/m².

6.3. Fondos disponibles.

El promotor documentará el compromiso de proveerse de fondos suficientes, de forma escalonada, para poder satisfacer en cada una de las fases establecidas en el Plan de Etapas las cantidades resultantes de los costes de realización de la UE-78.2-A.

6.4. Garantía para la ejecución de las obras de urbanización.

El promotor se comprometerá a urbanizar totalmente los terrenos incluidos en el ámbito de la UE.78-2A y abonar íntegramente la totalidad de las obras y servicios que se indiquen, así como los que puedan imponer la Comisión de Urbanismo u otros organismos con competencias urbanísticas. El promotor estará obligado a ejecutar a su cargo las obras determinadas en el presente documento así como la totalidad de los servicios, sin que el Ayuntamiento se vea obligado a abonar cualquier cantidad.

Los terrenos destinados a espacios libres, equipamientos públicos o a viales serán cedidos en cuanto su propiedad al Ayuntamiento, de acuerdo con lo que prevén los artículos 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que las obras de urbanización y posterior conservación corran a cargo de los promotores o propietarios.

La ocupación se realizará en la forma que determina el Reglamento de Gestión Urbanística y se precederá al otorgamiento de la correspondiente escritura pública en el plazo que fije el Ayuntamiento. En cualquier caso, para garantizar el exacto cumplimiento de dichos compromisos, se establecerá y presentará ante la Administración actuante, aval bancario suficiente por importe del 7% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que en este caso supone:

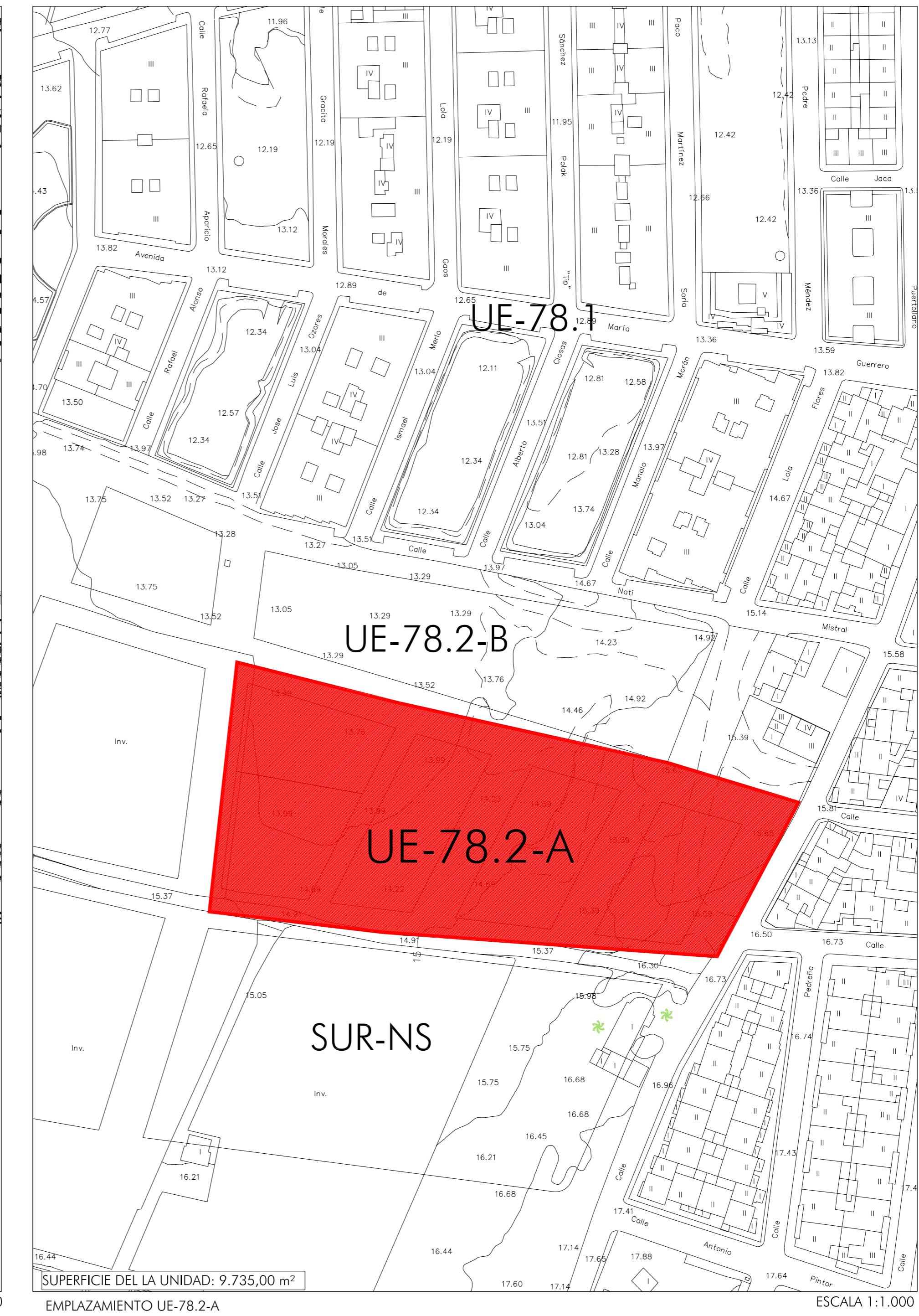
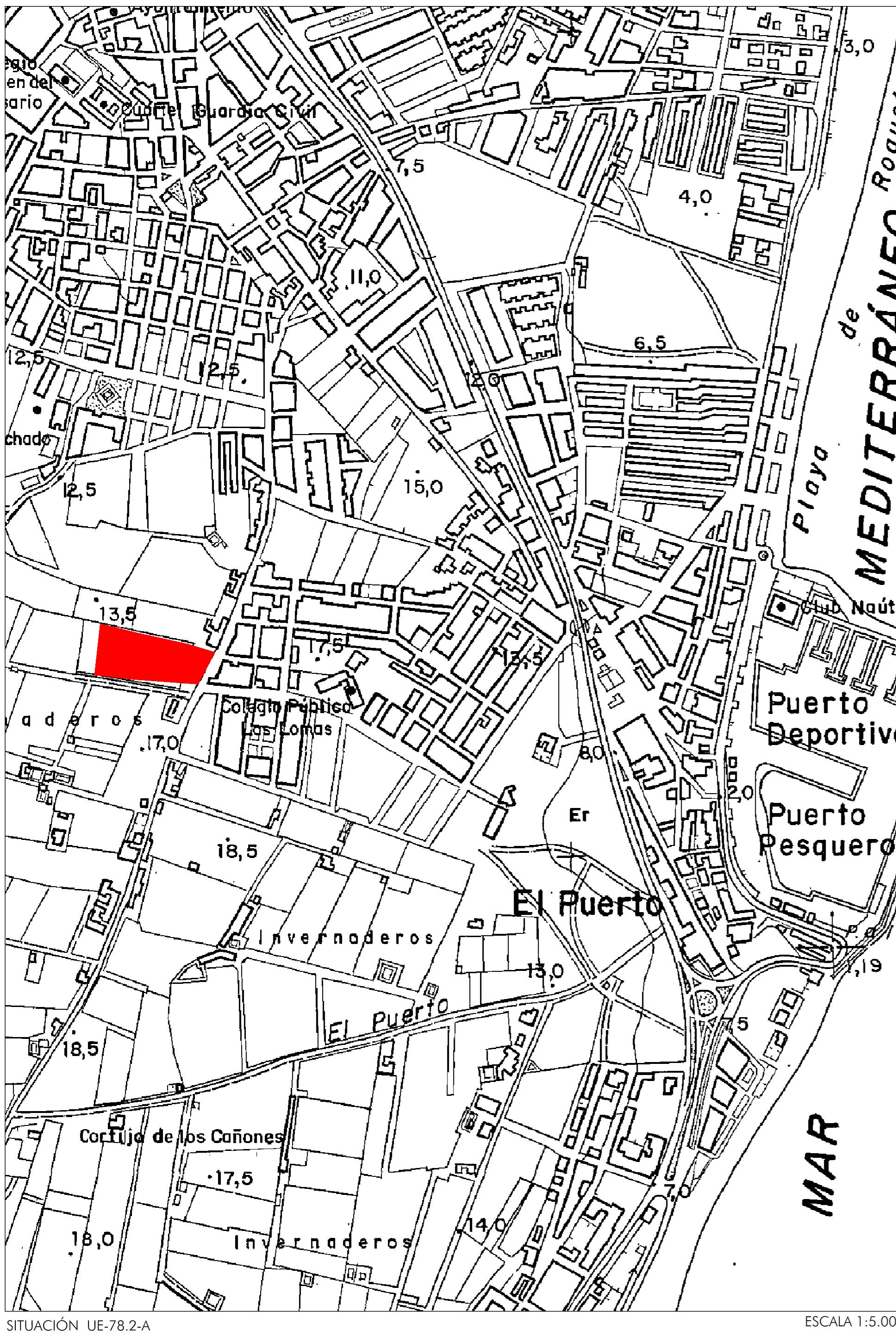
Presupuesto: **340.725,00 €**
 Aval del 7 %: **23.850,75 €**

La formalización de este aval se hará a requerimiento del Ayuntamiento a partir de la aprobación definitiva del presente documento de innovación.

Almería, diciembre de 2010



Fdo.: Juan José Rodríguez García. arquitecto



SITUACIÓN UE-78.2-A

ESCALA 1:5.00

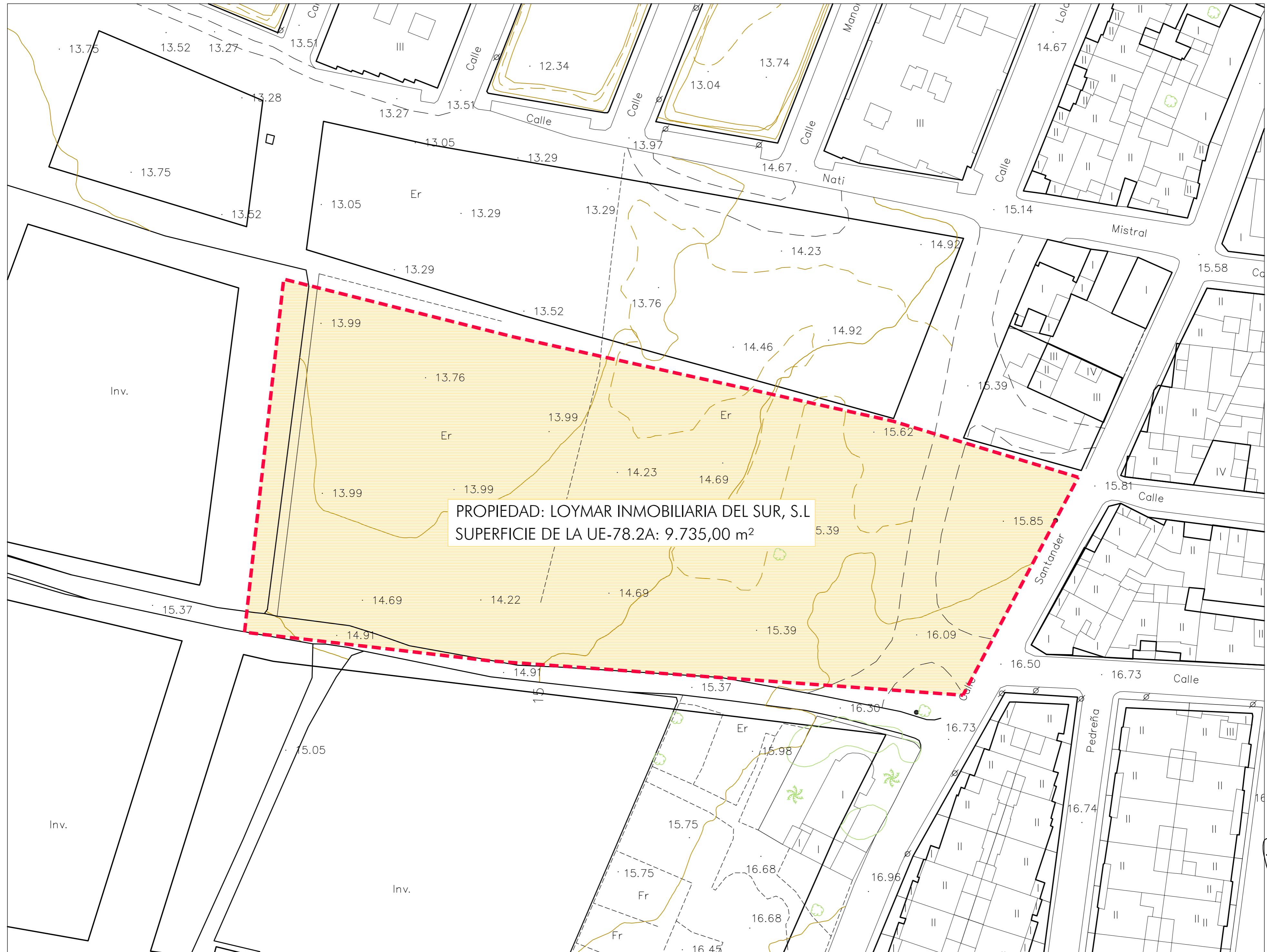
EMPLAZAMIENTO UE-78.2-

ESCALA 1:1.000

100

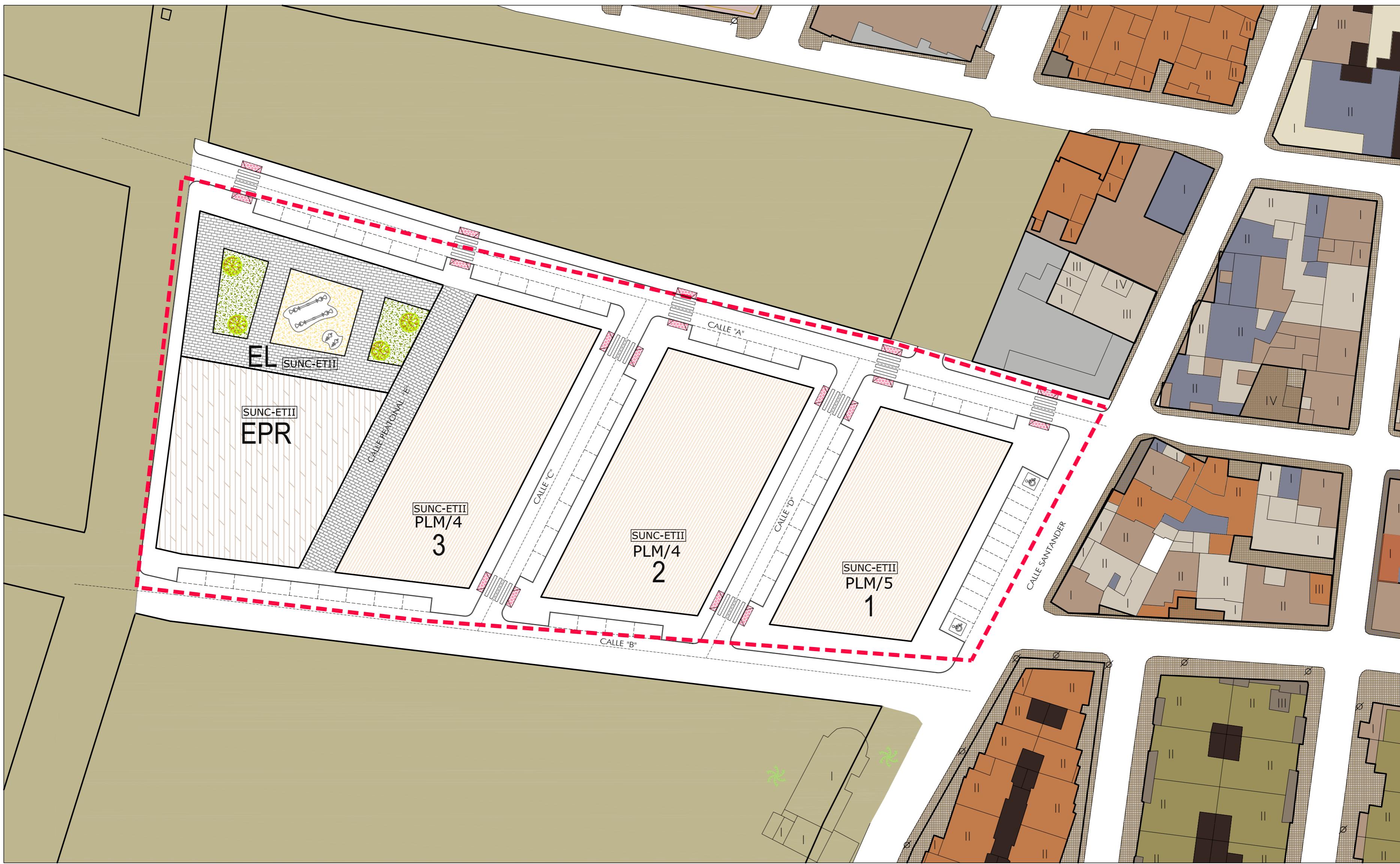
document de: INNOVACIÓN N° 01/10 DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR RELATIVO AL ÁMBITO DE SUNC-ETII: UE-78.2A
plano: SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO
emplazamiento: UE-78.2A DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA) ref:J.R 11/05 fecha: diciembre 2010 LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L; promotor VARIAS :escalas

documento de: INNOVACIÓN N° 01/1
plano: SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO
emplazamiento: LIE 78 2A DE BOQUI





PLANO N°	3
documento de: INNOVACIÓN N° 01/10 DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR RELATIVO AL ÁMBITO DE SUNC-ETI: UE-78.2A	1/500 :escala
plano: TOPOGRÁFICO	
emplazamiento: UE-78.2A DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)	fecha: diciembre 2010
	ref: JUR 11/05
	LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L.: promotor
	
<p>JOAQUÍN JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA</p>	



USO	SUPERFICIE (m ²)
Residencial	3.400
Equipamiento Primario	1.057
Espacio Libre	952
Viario/Aparcamiento	4.326
TOTAL	9.735

Manzana	1	2	3
Superficie (m ²)	975	1.235	1.190
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	5,323	2,713	2,815
Superficie Edificable (m ²)	5.190	3.350	3.350
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de Viviendas	41	34	34
Altura máxima (plantas)	5	4	4
Ático	SÍ	NO	NO

documento de: INNOVACIÓN N° 01/10 DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR RELATIVO AL ÁMBITO DE SUNC-ETII. UE-78.2A
 plano: PLANTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 emplazamiento: UE-78.2A DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA) ref. J.R 11/05
 fecha: diciembre 2010 LOMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L.-promotor

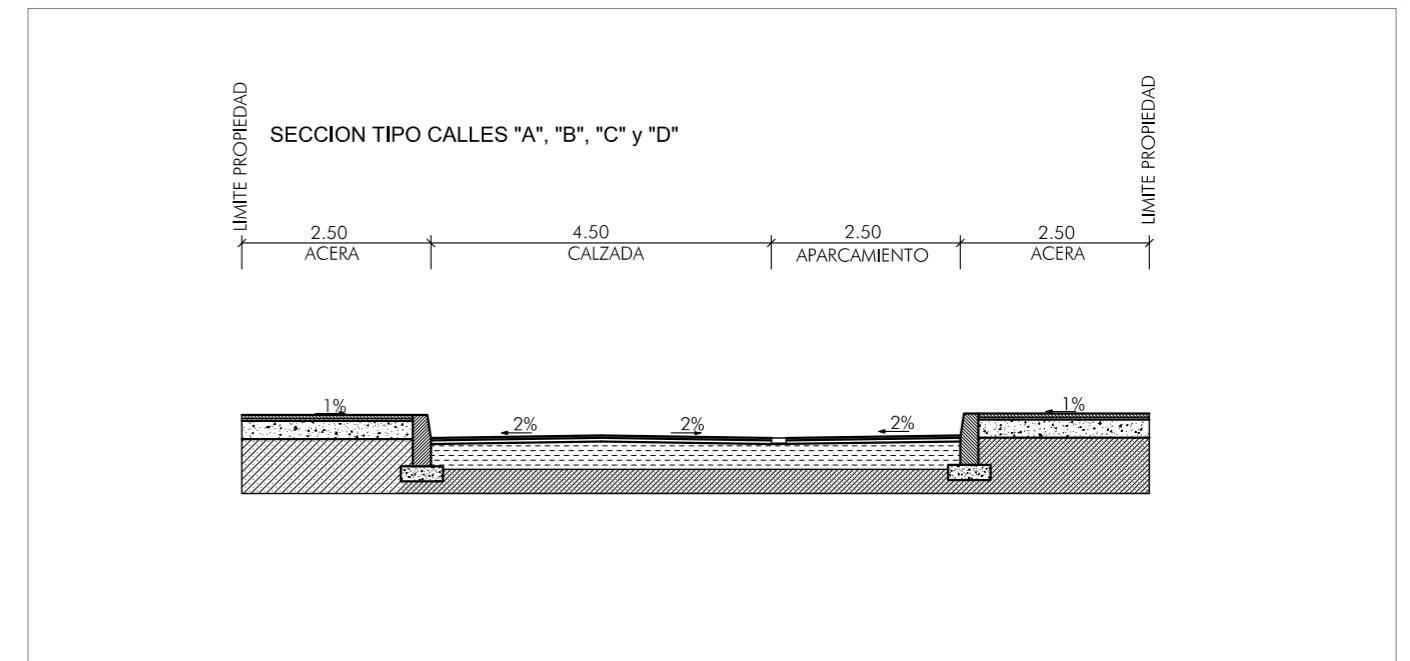
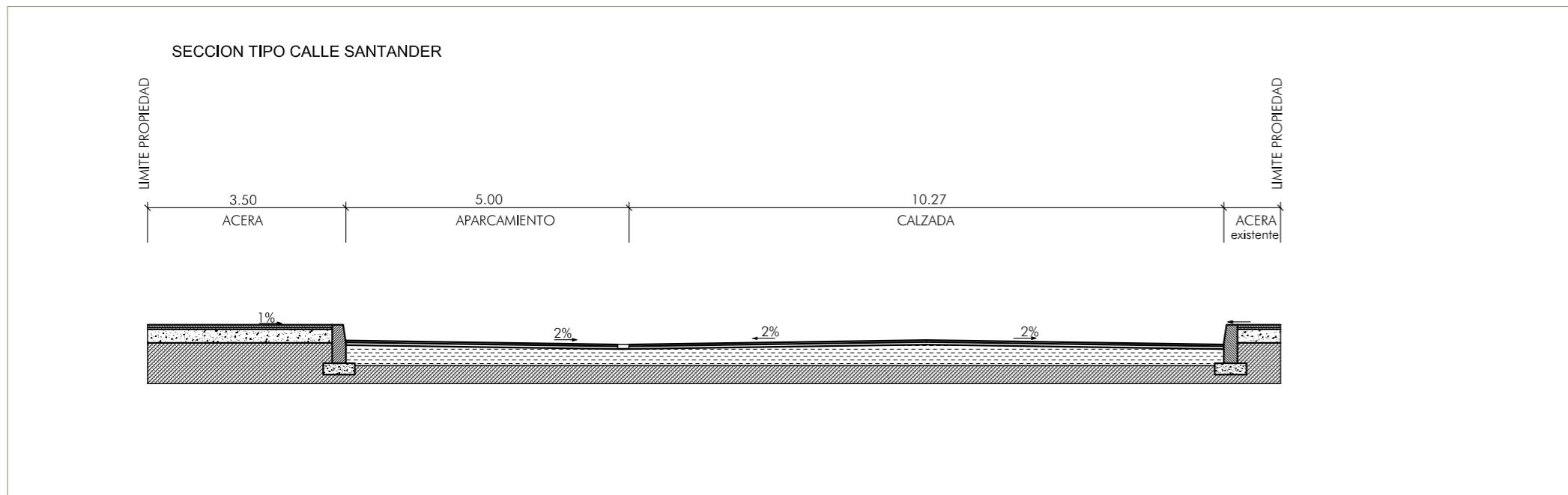
PLANO N° 4

1/500 : escala

1/500 : escala

documentación: JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA
 arquitecto

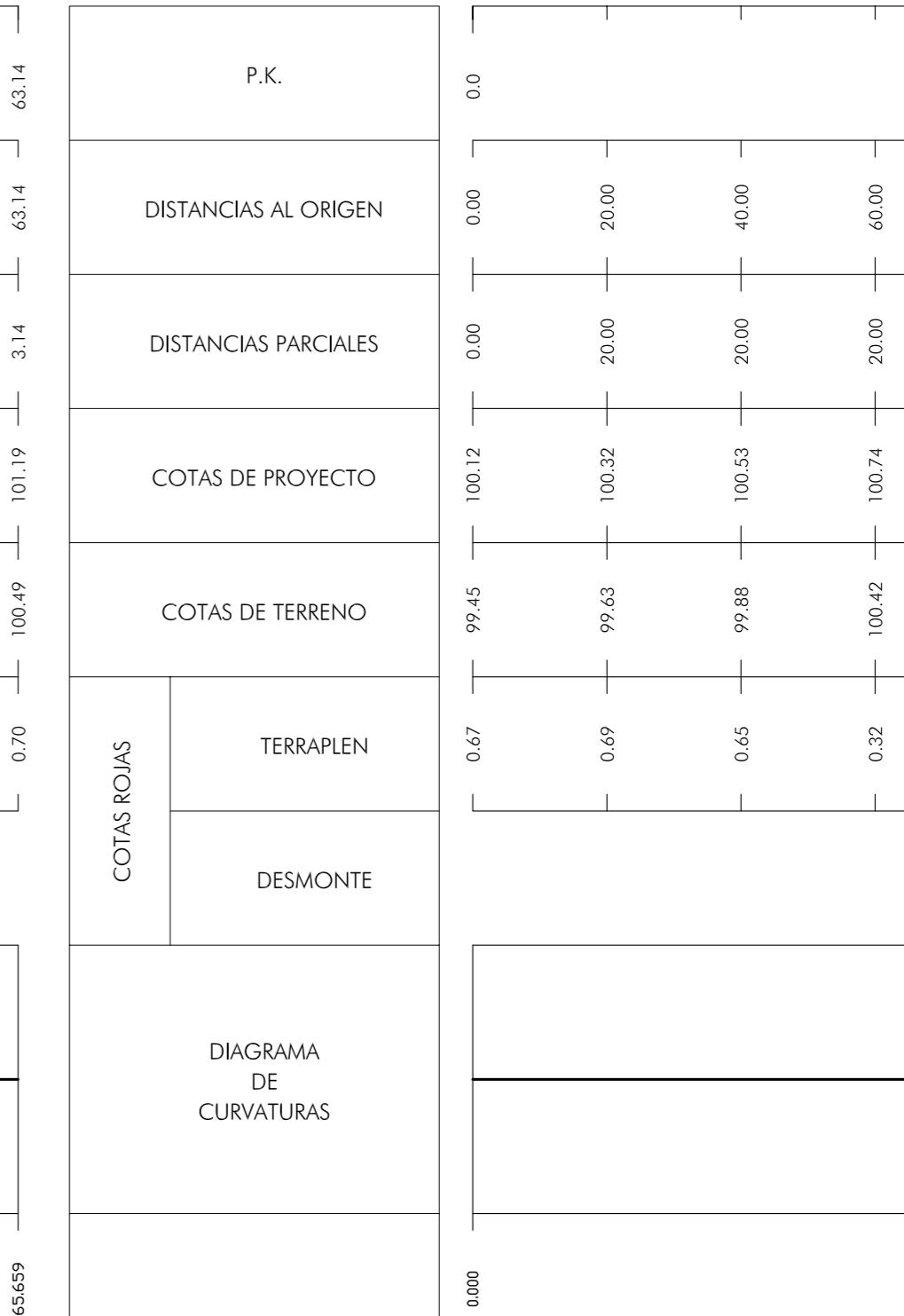
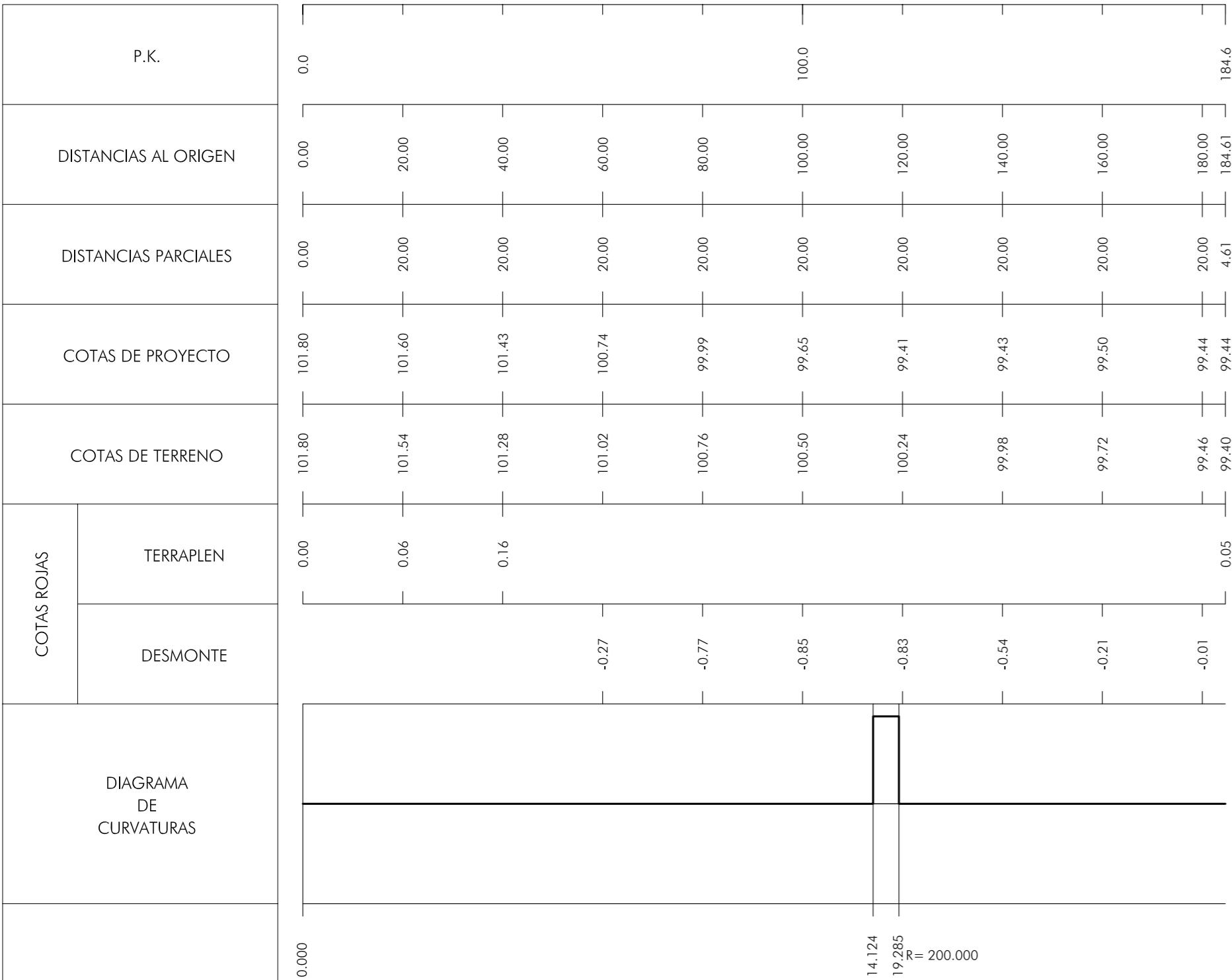
11/05
 JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA
 arquitecto

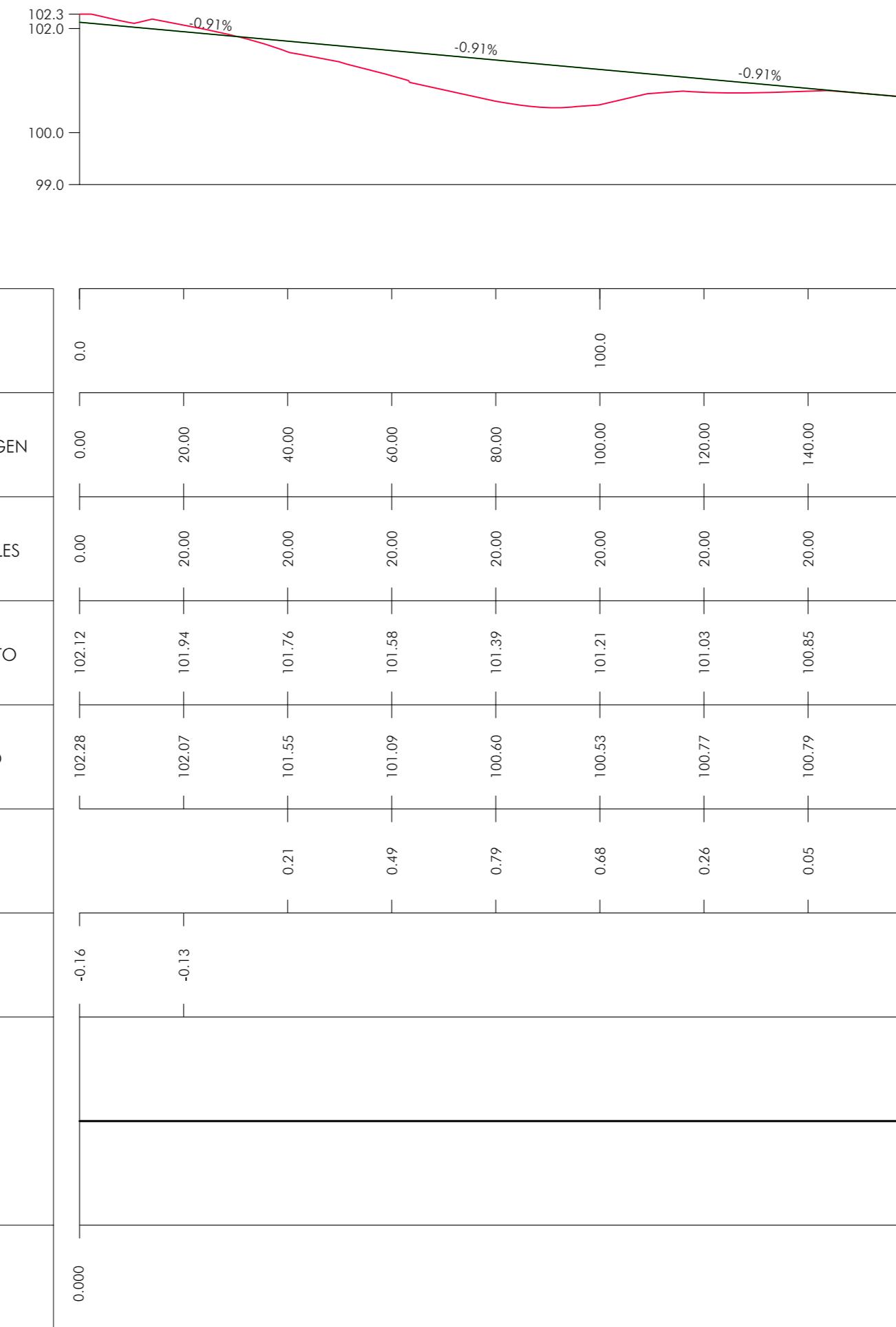
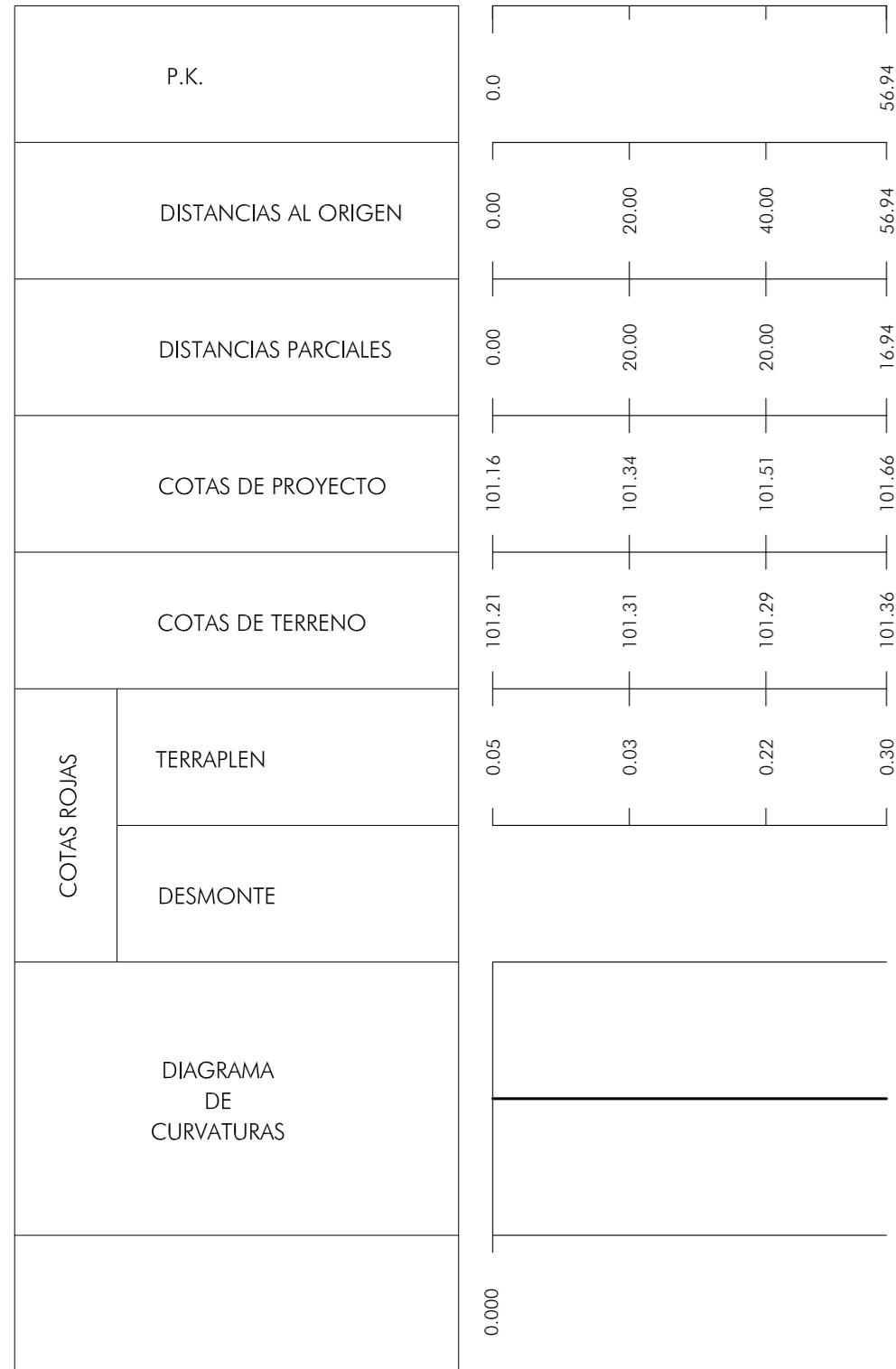


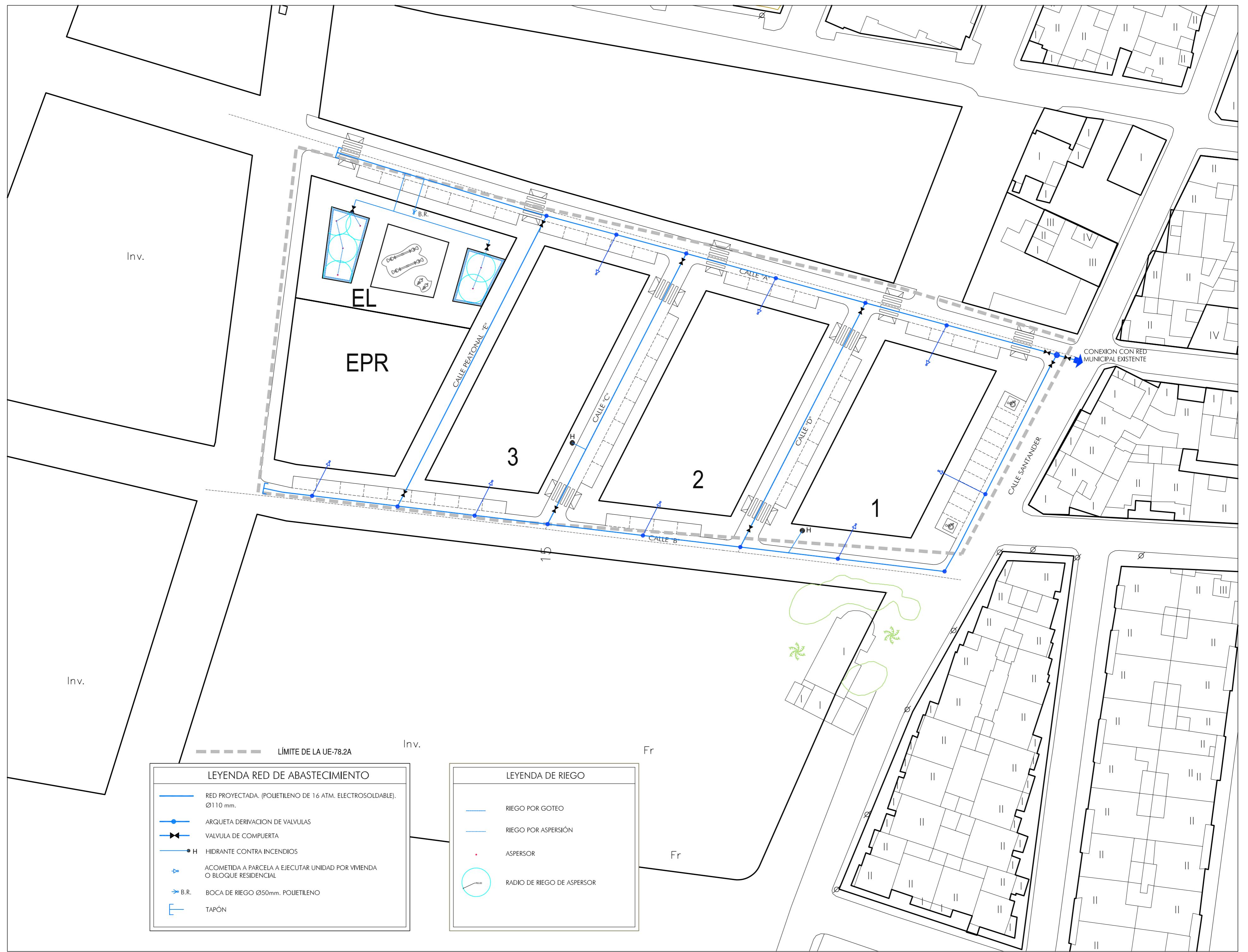
NO. 5

ATIVO AL ÁMBITO DE SUNC-ETII: UE-78.2A
1/500 :escala
LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L:promotor
fecha: diciembre 2010

documento de: INNOVACIÓN N° 01/10 DEL PGOU 2009 DE
plano: VARIO: COTAS
emplazamiento: UE-78.2A DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)





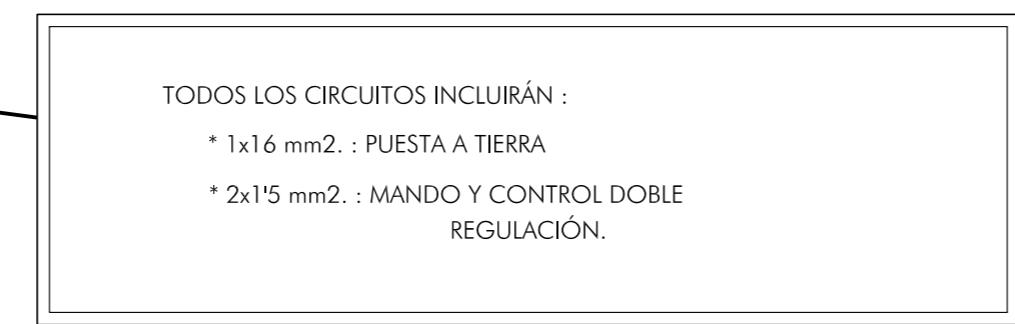
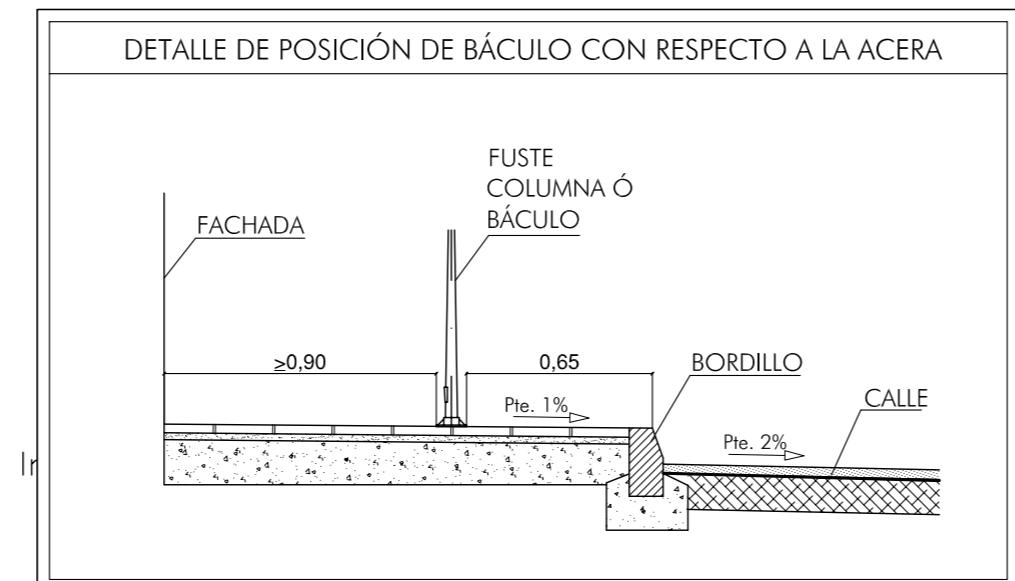
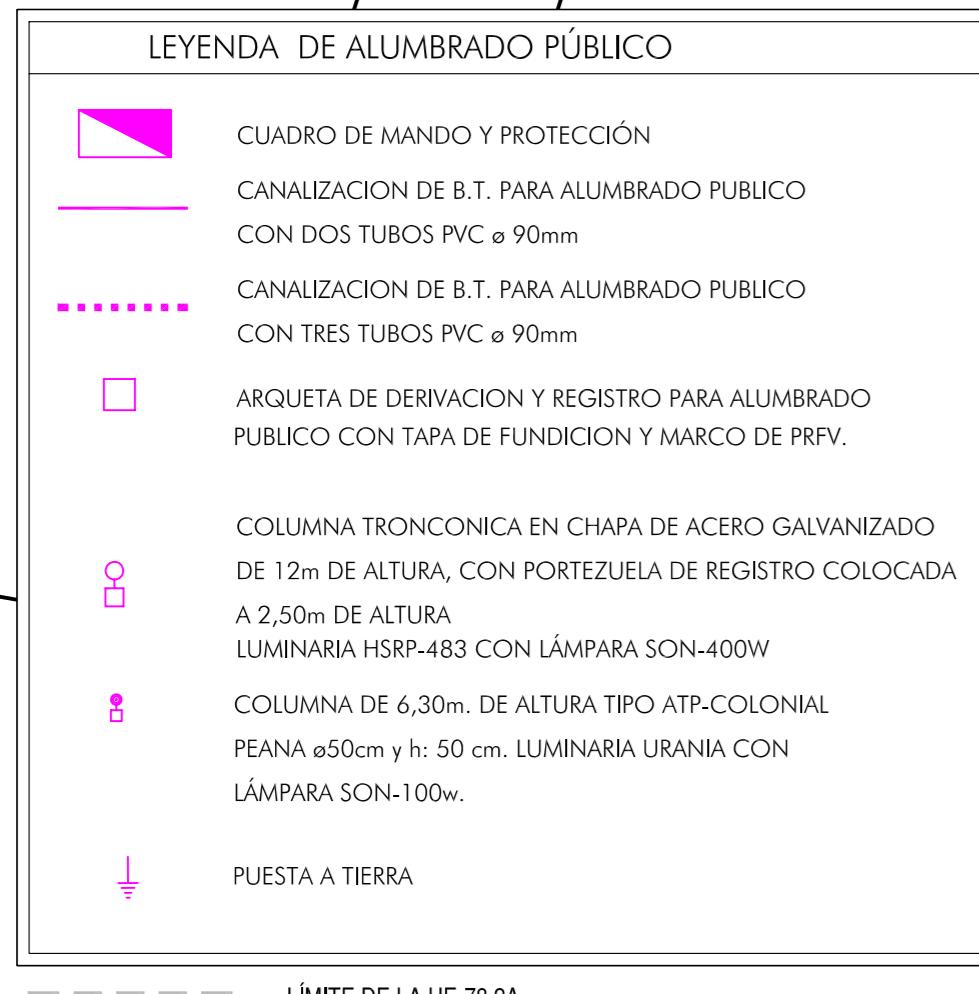
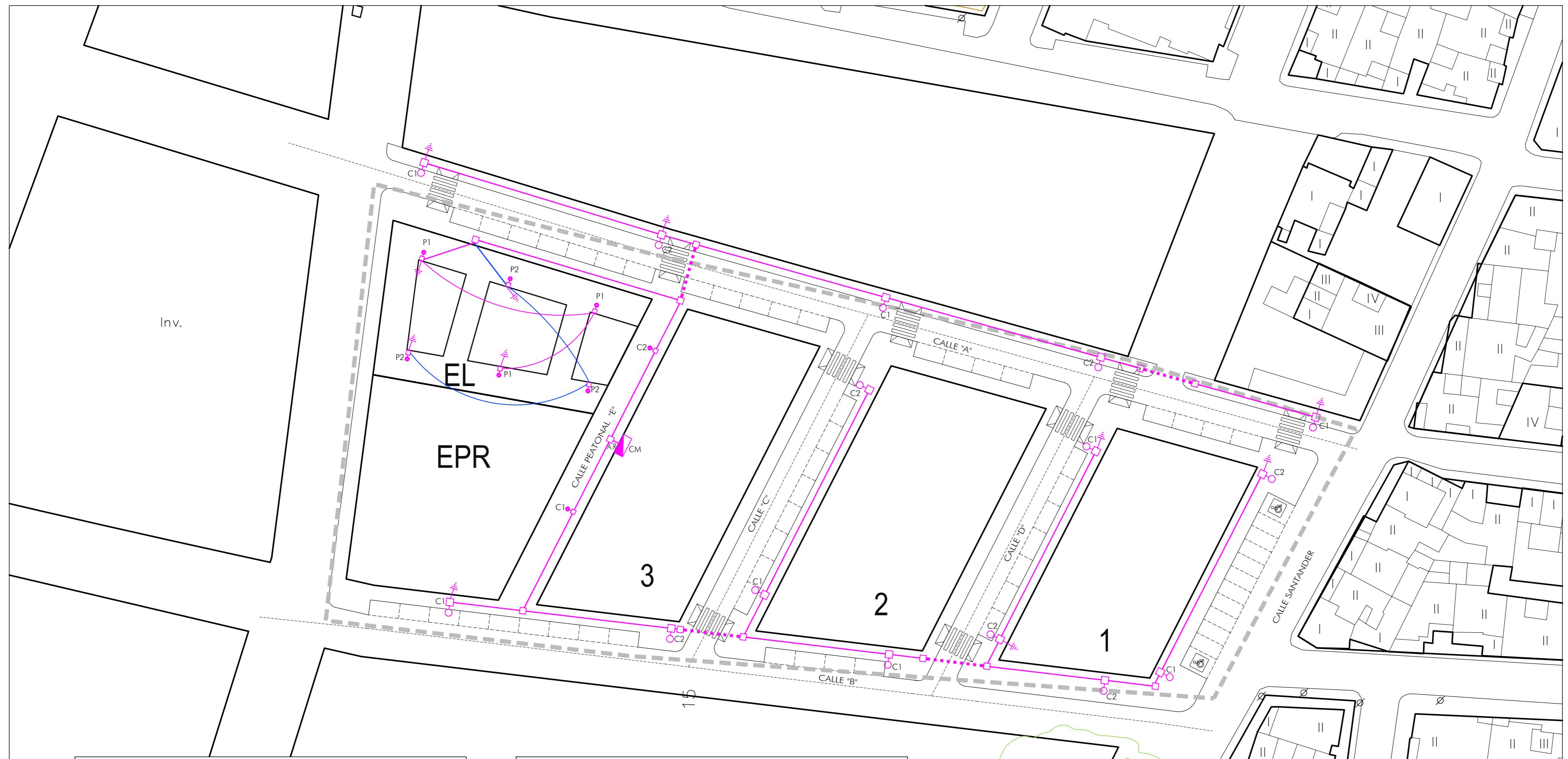






9

PLANO N°



PLANO N°
10

1/500 : escala

documento de: INNOVACIÓN N° 01/10 DEL PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR RELATIVO AL ÁMBITO DE SUNCETIL UE-78.2A
plano: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
fecha: diciembre 2010
ref. JR 11/05
LOYMAR INMOBILIARIA DEL SUR, S.L.-promotor

enplazamiento: UE-78.2A DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
ref. JR 11/05
JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA
arquitecto
C
C
C



