

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U DE ROQUETAS DE MAR, CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 11 DEL ÁMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR

PROMOTOR : HORTIAGRICOLA S.L.

ARQUITECTO : FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

ABOGADA : MARIA LUISA JIMENEZ BURKHARDT

EXPTE: GYS 02-10

- ÍNDICE -

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- PROMOTOR Y ENCARGO.
- 1.2.- ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS
- 1.3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 1.4.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN

2.- JUSTIFICACION DE LA INNOVACIÓN.

- 2.1.- ADAPTACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PGOU-2009 DE ROQUETAS DE MAR..
- 2.2.- EVITAR LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN
- 2.3.- CUMPLIMENTAR LOS OBJETIVOS DEL PGOU VIGENTE
- 2.4.- MEJORAS OBJETIVAS DE LA MODIFICACIÓN. CUMPLIMENTO DEL ART. 36 DE LA L.O.U.A.
 - 2.4.1.- MEJORAS EN EL BIENESTAR DE LA POBLACION
 - 2.4.2.- MEJORAS DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA PROPORCION DEL AUMENTO DE LA POBLACION
- 2.5.- DESTINO DE LAS CESIONES Y CARÁCTER DE LA INNOVACION
- 2.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

ANEXOS

1.- ANTECEDENTES.

1.1.-PROMOTOR Y ENCARGO

Con fecha febrero de 2.010 la sociedad HORTIAGRÍCOLA S.L. con C.I.F. nº B-04259891 y domicilio en Barrio Ojeda s/n, El Parador de las Hortichuelas, Roquetas de Mar (Almería, 04740), encarga al arquitecto que suscribe la realización de la presente Innovación, del Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de Roquetas de Mar consistente en la modificación de la ordenación pormenorizada de la parcela 11 del ámbito de la U.E. 109.

1.2 AMBITO Y SITUACION DE LOS TERRENOS

La presente innovación está referida a la parcela 11 del ámbito de la U.E.-109 del Parador de las Hortichuelas , T.M. de Roquetas de Mar.

Se trata de una parcela de terreno de 6.124,39 m² que linda por el Norte con Parcela de Espacio libre, Sur: Avda. de Eduardo Fajardo; Este: Calle Santo Domingo de Silos; Oeste: Calle Miranda de Ebro.

Actualmente se encuentra ocupada parcialmente con 10 construcciones de viviendas unifamiliares pareadas prácticamente finalizadas y un centro de transformación. Así mismo, La parcela se encuentra segregada en 11 fincas registrales. 10 fincas con una superficie de 567,51 m² y una finca de 449,29 m².

1.3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La citada empresa es propietaria de un solar denominado parcela 11 situada dentro del ámbito de la U.E. 109 del Plan General de Roquetas de Mar Con acceso desde la calle Miranda de Ebro del Parador en el T.M. de Roquetas de Mar.

-PLANEAMIENTO VIGENTE

Con fecha 1 de julio de 2.009, en el BOJA nº 126 se publicó la Aprobación definitiva de PGOU de Roquetas de Mar mediante la ORDEN de 5 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 3 de marzo de 2009, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería). Con fecha 28 de septiembre 2010, se publicó en el B.O.J.A. nº 190 la Orden de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería); y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística.

En la citada documentación aparece grafiado el ámbito de dicha parcela, dentro de la U.E. 109 como SUC-T (Suelo Urbano Consolidado Transformado) con el Uso TER/1 (Terciario) y una edificabilidad asignada por la ficha del ámbito de la UE-109 de 1.251,00 m², sin que por tanto se ajuste dicha calificación y edificabilidad a la realidad fáctica y jurídica del suelo en ella comprendido.

En relación con la calificación del suelo descrita se hace la observación de que en los planos de ordenación pormenorizada las tramas que delimitan el Espacio Libre al Norte de la Parcela 11 y la propia parcela 11 no se ajustan a la propiedad real, es decir la parcela 11 que tiene una superficie de 6.124,39 m² consecuencia de multiplicar el ancho 36,96 m por el largo 165,70 m se encuentra tramada como TER/1 en su mayor parte y en el lindero Norte hay una pequeña franja tramada erróneamente como EL, sin duda debido a un error del vuelo, ya que en realidad forma parte de la parcela 11.

-ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

En relación con el ámbito de la U.E. 109, donde se ubica la citada parcela, se han llevado a cabo una serie de actuaciones urbanísticas de planeamiento y de ejecución en desarrollo del PGOU de 1997 y que se relacionan a continuación:

- Plan Especial de la U.E. 109 con aprobación definitiva de fecha 21 de mayo de 1.998 (BOP Nº 128 de 6/7/98).
- Proyecto de Reparcelación con Aprobación por acuerdo del pleno de fecha 29 de junio de 1.998.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la U.E. 109, acordada por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería) de fecha 30 de diciembre de 1998 (BOP de Almería nº 14 de 22 de enero de 1999).
- En ejecución de dicho proyecto de urbanización se ejecutaron las infraestructuras correspondientes, habiendo sido recibidas las obras de urbanización mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal de fecha 4 de diciembre de 2000.
- Modificación Puntual del Plan Especial de la U.E. 109 de fecha de visado 13-12-2004 con aprobación definitiva de fecha 2 de marzo de 2006 (BOP de Almería nº 190 de 15 de mayo de 2006) consistente en el cambio de uso de la parcela 11 a residencial unifamiliar.
- Las afectaciones registrales quedaron canceladas con fecha 30 de mayo de 2001.

-REALIDAD FÍSICA EXISTENTE.

Como consecuencia de la actividad urbanística y de la ejecución de dicha actividad, la totalidad de las parcelas comprendidas en del ámbito de la U.E. 109, se encuentran edificadas y la urbanización ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Igualmente han sido canceladas las cargas urbanísticas existentes sobre las fincas registrales constituidas en ejecución del citado planeamiento.

El grado de urbanización y servicios existentes en relación con el ámbito objeto de la innovación, son suficientes para servir a la edificación también existente. La modificación puntual del P.E.R.I. anteriormente mencionado tuvo por objeto cambiar el uso de dicha parcela de terciario a residencial, contemplando igualmente una parcela de espacios libres.

Con fecha 14 de Mayo de 2007, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas concedió a Horticola, S.L., licencia de Obras para la construcción de 10 viviendas unifamiliares pareadas (exp.-580/07), en el ámbito de la parcela nº 11, de la U.E. 109.

En fecha 17 de diciembre de 2007, se dictó Resolución por el Concejal-Delegado de Vivienda, Urbanismo y Transportes del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, relativa al Proyecto de ejecución para la construcción de las diez viviendas autorizadas por la licencia de obras nº 580/07, procediendo posteriormente el comienzo de las obras previo replanteo de las mismas.

Igualmente se concedió a Horticola, S.L. licencia de parcelación para 10 parcelas, de 567,51 m² cada una de ellas, con uso de residencial y una de 449,29 m², con uso de equipamiento primario y espacios libres, de cesión al Ayuntamiento. Habiéndose tramitado las mismas en los expedientes nº 649/2008 a 658/2008, los diez primeros y nº 647/2008 el último, mediante Resolución por el Concejal-Delegado de Vivienda, Urbanismo y Transportes del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, de fechas 27 de junio de 2008 (exptes. 647 y 649/08) y 30 de junio de 2008 (exptes. 650 a 658/08).

Al amparo de las referidas licencias en fecha 11 de septiembre de 2008, se otorgó escritura de Segregación y Declaración de Obra Nueva, en construcción, ante el Notario de Roquetas de Mar D. José Sánchez y Sánchez Fuentes, al nº 2.620 de su protocolo correspondiente a las diez viviendas en construcción. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar nº 3 en fecha 15/10/2008, causando alta las nuevas fincas registrales, con los números 101.665 a 101.674, las parcelas con viviendas unifamiliares y con el nº 35.135, la parcela de equipamiento primario y espacios libres.

Las citadas licencias de Obras y parcelación, han sido ejecutadas, encontrándose actualmente prácticamente finalizadas las obras construidas a su amparo.

Así mismo se constata la realidad de que, lindando, por el sur con la parcela destinada a Zona Verde del originario P.E.R.I. de la U.E. 109, existe un transformador, que ocupa una parcela de 42,71 m².

Derivado de la ejecución del planeamiento y de las licencias de obras y de parcelación concedidas por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, la parcela nº 11, a pesar de estar calificada por el PGOU vigente como uso TER/1 (Terciario), en realidad se encuentra dividida en diez parcelas ocupadas por diez viviendas unifamiliares, existiendo igualmente una parcela inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 449,29 m² con uso de equipamiento primario y espacios libres de cesión al Ayuntamiento. Si embargo en la realidad física esta parcela tiene una superficie real de 406,58 m² más un centro de transformación que ocupa los 42,71 m² restantes.

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACION

Dado que todos los datos obran en poder del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, la calificación de esta parcela como uso Terciario obedece a un error material ó a que el redactor no ha dispuesto de la información completa para ordenar esta parcela en el documento de Revisión del P.G.O.U., por tanto es el Objeto de la presente innovación:

I) "Modificar el uso del ámbito de la parcela nº 11 de la U.E. 109 de superficie 6.124,39 m², que en la actualidad tiene uso terciario, para, adaptándolo a la realidad, definir tres parcelas con los siguientes usos: Una parcela de superficie de 5.675,10 m² con uso residencial unifamiliar agrupada, una parcela de superficie de 406,58 m² con uso de espacios libres y una parcela de superficie de 42,71 m² infraestructuras, de acuerdo con las siguientes características:

Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie (m ²)	Propiedad
P1(**)	Residencial	UAG(*)	5.675,10	Privada
P2(**)	Espacios Libres	EL	406,58	Pública
P3(**)	Infraestructuras	TIF	42,71	Privada
Total			6.124,39	

(*) La ordenanza particular de aplicación será la ordenanza UAG definida por el Plan General vigente con las alineaciones definidas en el anexo de ordenanzas expresadas en este documento.

(**)La forma, dimensiones , y linderos figuran en el plano 3 anexo al presente documento

II) “Asignar una edificabilidad a la parcela de uso Residencial total de 1.370,00 m2 que resulta de los datos del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia de obras y que es la obra realmente ejecutada .”

III) “Asignar a la parcela residencial una ordenanza de edificación acorde con lo edificado para evitar que dicha edificación quede fuera de ordenación por incumplimiento de las ordenanzas particulares.”

Aclaración respecto a la calificación:

En el apartado 1.3 de Planeamiento vigente hacíamos la observación de que parte del terreno correspondiente a la parcela 11 , en su límite norte se encontraba tramo como Espacio Libre EL . Esta cuestión queda resuelta al encontrarse esta zona dentro de los 406,58 m2 de cesión de Espacio libre y por tanto referente a esta zona no se cambia la calificación, prevista por el PGOU vigente , aunque se deberá de ceder la propiedad.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- ADAPTACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PGOU -2.009 DE ROQUETAS DE MAR.

Como ya se ha expresado, la planificación y la ejecución anterior a la Aprobación de la Revisión del Plan General ha dado lugar a una realidad física y jurídica, en relación con la parcela 11 del ámbito de la U.E. 109, distinta a la que recoge el P.G.O.U. vigente y que se manifiesta en la existencia de 10 viviendas próximas a finalizar y 11 fincas registrales inscritas de acuerdo con las licencias concedidas, así como la existencia de un transformador.

Es evidente que el hecho de que esta parcela figure con unas circunstancias urbanísticas distintas a las que figuran en los antecedentes ya descritos, y ejecutados solamente obedece a un error material en la redacción del PGOU. Por tanto esta innovación, se justifica en la necesidad de corregir este error y adaptar la situación fáctica y jurídica del suelo actual, acorde con la planificación aprobada con anterioridad y evitar que las viviendas construidas queden fuera de ordenación.

2.2.- EVITAR LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Las construcciones realizadas se han realizado de acuerdo con las licencias concedidas y no existiendo resolución alguna que revoque las mismas, el acto administrativo que amparó dichas construcciones es firme y por tanto mantener la situación prevista por el P.G.O.U. vigente conllevaría la situación de fuera de ordenación creándose así una situación irregular no deseada por el vigente PGOU.

Por tanto la modificación planteada se justifica para evitar se produzca una discrepancia entre el PGOU vigente y la realidad fáctica y jurídica del suelo, consistente en el uso terciario previsto en el PGOU vigente y el uso residencial y de espacios libres, consolidado con las licencias de obras y parcelación legalmente concedidas..

2.3.- CUMPLIMENTAR LOS OBJETIVOS DEL PGOU VIGENTE

Igualmente esta modificación de uso se justifica en la obtención de uno de los objetivos del P.G.O.U. consistente en optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la posibilidad de mantener, en lo sustancial, las tipologías edificadorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada,

De esta forma, el Plan General, a través de esta innovación, mediante la modificación de la ordenación pormenorizada de esta parcela, asigna a la misma el uso correspondiente a la realidad física y jurídica del suelo, asignando al mismo los usos residencial, espacios libres e

infraestructuras correspondiente a las licencias de obras y parcelación concedidas por el Ayuntamiento y ejecutadas por el propietario de los terrenos, así como se adecua el planeamiento a la realidad física y jurídica del suelo llevada a cabo en ejecución del planeamiento vigente y derivado del PGOU de 1997 y no tenida en cuenta en el P.G.O.U. vigente.

2.4.- MEJORAS OBJETIVAS DE LA MODIFICACIÓN. CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA L.O.U.A.

La presente innovación, mediante la modificación de la ordenación detallada, se refiere al cambio de uso de Terciario de la parcela 11 a los usos descritos en el apartado 1.3 , por lo que, en cumplimiento de art. 36 2 1^a de la LOUA se deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación y del 36 2 5^a de la LOUA, deberá contemplar la implementación y mejora de las, dotaciones y equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población.

En este sentido podemos señalar

2.4.1.- MEJORAS EN EL BIENESTAR DE LA POBLACION

-Disminución de la densidad de viviendas

De la investigación que se ha realizado en las dependencias del Ayuntamiento de Roquetas de Mar se ha podido comprobar en los expedientes de Licencias de obras concedidos en la U.E. 109, se han solicitado y finalizado las obras de todas las parcelas, salvo la nº 11 por lo que se encuentra consolidada por la edificación en el 98,19% del Aprovechamiento que le atribuye el PERI con Aprobación Definitiva, según se pone de manifiesto a continuación:

Desde mediados del año 2000 hasta mediados del año 2003 se ha procedido por parte del Ayuntamiento a la concesión de las Licencias de Obra Nueva, en las diferentes parcelas: Expedientes 423/00 , 466/00, 491/00 , 498/00 , 537/00 , 837/00 , 671/01 , 810/01 , 1276/01 , 152/03 y 159/03 con un total de 455 viviendas según consta en el certificado del secretario del Ayuntamiento de 18 de Marzo de 2.009

Es decir, se han ejecutado el 100% de las parcelas residenciales previstas por el PERI de desarrollo de la U.E. 109, sin que se hayan alcanzado las 789 viviendas previstas y consideradas para el cálculo de los equipamientos que establece la ficha urbanística de la unidad de ejecución.

La Innovación planteada supone una disminución objetiva del número de viviendas , ya que el resultado final con la modificación sería de 465 (455 + 10) viviendas, inferior a las 789 viviendas permitidas por el PERI con Aprobación Definitiva y también inferior a las 706 viviendas que figuran en la ficha del Ámbito de la U.E.-109 del PGOU vigente .

-Disminución de la densidad de Población.

De acuerdo con lo establecido por la Dirección General de urbanismo en su resolución de fecha 29.09.2002, publicada en el BOJA nº 209 de 21.10.2008, se establece que el nº de habitantes por vivienda es de 2,4 ha/ud. .

Tal y como hemos expresado anteriormente el número de viviendas definitivas, una vez aprobada esta modificación sería de 465 viviendas. Si aplicamos el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda definido tenemos que el PERI aprobado definitivamente preveía una población de 789 Viv. x 2,4 hab/Viv. = 1.894 habitantes.

Con la situación actual de parcela edificadas y las 10 viviendas nuevas que incorpora esta modificación tendremos: 465 Viv. x 2,4 hab/Viv. = 1.116 habitantes, lo que supone una disminución de los habitantes del ámbito de la UE-109.

-Mejora del tráfico y la movilidad.

Por otro lado, la ejecución del uso comercial previsto en el P.G.O.U. de 1997, en la parcela 11, supondría la generación de un tráfico derivado por el mismo uso comercial ajeno a la zona y consecuentemente surgirían problemas de ruidos, embotellamientos, circulación lenta, etc., por lo que se considera que el cambio a uso residencial de baja densidad, además de la dotación de una parcela de espacios libres unida a la actualmente existente, supone una mejora sustancial para el tráfico del ámbito.

-Redistribución óptima de las zonas comerciales.

La realidad construida ha venido a completar la planificación prevista y como se puede comprobar las parcelas 1, 2, 3 y 4 del ámbito de la UE-109 destinadas por el planeamiento a vivienda plurifamiliar han destinado una parte importante de su edificabilidad al uso comercial compatible.

Concretamente estas 4 parcelas han destinado las plantas bajas de la edificación al uso comercial y esto es debido a que la Cra. de Alicun y la Av. de la Fabriquilla suponen un mayor atractivo comercial que la parcela 11 fundamentalmente por razones de visibilidad y de tráfico de personas y vehículos, por tanto las necesidades comerciales del ámbito se encuentran sobradamente satisfechas con los establecimientos comerciales existentes actualmente.

-Conclusión

Todas las mejoras señaladas igualmente se fundamenta en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, encaminada a conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad en términos sociales, económicos y ambiental, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la zona.

2.4.2.- MEJORAS DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA PROPORCION DEL AUMENTO DE LA POBLACION

-Mejora en los Sistemas Generales de Espacios Libres

El PGOU Roquetas de Mar aprobado definitivamente en fecha 3 de marzo de 2009, según el cual:

En su I apartado 3.2. LA RED DE SISTEMAS GENERALES, de la Memoria General del PGOU (página nº 192) con aprobación definitiva el estándar de SSGG de espacios libres por habitante es de 7,31 m²/ha.

La presente modificación supone el cambio de uso de suelo con uso terciario a suelo con uso residencial con un límite de 10 viviendas unifamiliares.

De acuerdo con lo establecido por la Dirección General de urbanismo en la resolución antes mencionada, de fecha 29.09.2002, publicada en el BOJA nº 209 de 21.10.2008, se establece que el nº de habitantes por vivienda es de 2,4 ha/ud. por lo que la presente innovación supone un incremento de 24 habitantes.

Para poder mantener dicho estándar sería necesario incrementar los S.G. de Espacios Libres en una superficie de 175,44 m² <<< 406,58 m². Inferior a la superficie de espacios libres que se incrementa.

Por tanto si destinamos 175,44 m² de los m² de cesión previstos por la presente modificación, quedarían 231,14 m² de zona verde que se adscribiría a los sistemas locales .

-Mejora de los Sistemas Locales de Espacios Libres

Tal y como hemos justificado anteriormente la presente modificación supone un aumento de los sistemas locales de Espacios Libres de 231,14 m². Esto supone un aumento de 16,87 m² / 100 m² construidos ó 9,63 m² por habitante.

Estos parámetros son inferiores a los establecidos por la LOUA en su art. 17.1; no obstante, según lo expresado con anterioridad, resulta evidente que la parcela 11, se encuentra ocupada en su totalidad por la edificación, a excepción de los 406,58 m², que se contemplan en este documento como Espacios Libre y 42,71 m², con uso de infraestructuras. Por otro lado no es posible obtener dentro del ámbito de la U.E. 109 ninguna otra parcela con la que dar cumplimiento a las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el art. 17.1 de la LOUA.

El apartado 2 del art. 17, dispone que el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente cuando el grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento y este es el supuesto en el que nos encontramos ya que todo el ámbito de la UE-109, así como la totalidad de la parcela 11 cuyo uso residencial se pretende, se encuentra edificado, salvo los 406,58 m² que se destinan a cesión.

Se justifica así la exención del cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, dado que el grado de ocupación por la edificación en el ámbito próximo de la parcela 11, objeto de la innovación, y de la totalidad del ámbito de la U.E.-109 , impiden obtener la superficie de suelo necesaria para dar cumplimiento a los reglas sustantivas y estándares de ordenación previstas en dicho apartado.

2.5.- DESTINO DE LAS CESIONES Y CARÁCTER DE LA INNOVACION

Tal y como expresábamos anteriormente la presente innovación consiste en :

I) "Modificar el uso del ámbito de la parcela nº 11 de la U.E. 109 de superficie 6.124,39 m², que en la actualidad tiene uso es terciario, definiéndose tres parcelas con los siguientes usos : Una parcela de superficie de 5.675,10 m² con uso residencial unifamiliar agrupada , una parcela de superficie de 406,58 m² con uso de espacios libres y una parcela de superficie de 42,71 m² infraestructuras , de acuerdo con las siguientes características:

Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie (m ²)	Propiedad
P1(**)	Residencial	UAG(*)	5.675,10	Privada
P2(**)	Espacios Libres	EL	406,58	Pública
P3(**)	Infraestructuras	TIF	42,71	Privada
Total			6.124,39	

(*) La ordenanza particular de aplicación será la ordenanza UAG definida por el Plan General vigente con las alineaciones definidas en el anexo de ordenanzas expresadas en este documento.

(**)La forma, dimensiones , y linderos figuran en el plano 3 anexo al presente documento

II) "Asignar una edificabilidad a la parcela de uso Residencial total de 1.370,00 m² que resulta de los datos del proyecto que sirvió de base para la obtención de la licencia de obras y que es la obra realmente ejecutada ."

III) "Asignar a la parcela residencial una ordenanza de edificación acorde con lo edificado para evitar que dicha edificación quede fuera de ordenación por incumplimiento de las ordenanzas particulares."

Aunque , en los apartados precedentes hemos justificado las mejoras objetivas que supone la presente modificación en relación con los sistemas generales y las dotaciones locales de espacios libres y de equipamientos , consideramos que es mucho mas operativo destinar el total de la superficie de cesión al sistema local de espacios libres y esto se justifica por lo siguiente:

- Debido a la escasa entidad de la innovación los m² de cesión representa una superficie relativamente pequeña, por lo que fragmentarla en diferentes usos dotacionales supondría la dispersión del posible valor social de mejora que puede suponer la totalidad de la cesión, cuestión proscrita por la LOUA.
- Por otro lado junto a la superficie de cesión se encuentra un parque que pertenece al sistema local de espacios libres, por lo que ampliar este espacio libre supondría una mejora tangible para la población.
- Por último aclarar que la parcela de 42,71 m² de TIF(Transporte e infraestructuras) con carácter privado se ha dispuesto así para poder mantener el CT en su ubicación actual. Su destino final es la cesión a la compañía suministradora, lo cual ya se ha efectuado igualmente.

Por tanto la presente innovación propone el destino de la totalidad de la cesión a mejorar el sistema local de Espacios Libres de la U.E. 109 con lo que se cualifica el núcleo de población de El Parador .

La innovación no afecta a determinaciones de carácter ESTRUCTURAL ya que su contenido sustantivo no está comprendido en ninguno de los apartados expresados por el Artículo 10. de la LOUA :

- NO afecta a la Clasificación del suelo.
- NO afecta a cuestiones relacionadas con la reserva de Vivienda Protegida.
- NO afecta a los Sistemas Generales del municipio.
- NO afecta a los usos , densidades y edificabilidades globales del municipio.
- NO afecta al suelo urbanizable.
- NO afecta a espacios ó ámbitos de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultura.
- NO afecta al suelo no urbanizable
- No afecta a la normativa de protección del Litoral.

Tampoco está comprendido en ninguno de los supuestos que el art. 3.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero (B.O.J.A. nº 27 de 7 de febrero de 2008), considera como determinaciones de carácter estructural, ni en lo previsto por el vigente PGOU.

2.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

Para la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente innovación del PGOU de Roquetas de Mar, se han detallado expresa y concretamente las mejoras que éste supone para el bienestar de la población, así como su fundamento en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares regulados en la LOUA.

La tramitación de este expediente viene a completar las actuaciones iniciadas mediante Modificación Puntual del Plan Especial de la U.E. 109 de fecha de visado 13-12-2004 con aprobación definitiva de fecha 2 de marzo de 2006. y así mismo para adecuar la normativa urbanística a la realidad fáctica y jurídica del suelo, el cual reúne en la actualidad los requisitos del Suelo Urbano consolidado en el planeamiento general.

Documentación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36, 2 b) de la LOUA y del artículo 1.3.2 b) del PGOU de Roquetas de Mar acompaña a este documento, toda la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, conteniendo los documentos refundidos sustitutivos de los innovados en el Plan, en los que se contienen las determinaciones resultantes de la innovación.

En este sentido la presente Innovación se compone de :

- Memoria justificativa, donde se aclara el objeto de la Innovación , el cumplimiento de la LOUA y la justificación del Carácter no Estructural de la Innovación.
- Anexo de Normativa Urbanística de aplicación a cada una de las parcelas resultantes de la innovación.

- Anexo con la Ficha reguladora del ámbito de la UE-109 modificada en lo relativo a la presente Innovación.
- Plano de situación para localización del ámbito de la parcela 11 dentro del ámbito de la UE-109 previsto por el PGOU de Roquetas de Mar
- Plano de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías, Alineaciones, rasantes y Alturas modificado en lo relativo a la presente innovación.
- Plano de Detalle con expresión de usos y superficies.

Tramitación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 y 38, de la LOUAN, la presente Innovación, tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela 11 de la U.E. 109, previsto por el PGOU, consistente en la adaptación del uso como terciario a la realidad fáctica del suelo, que es Residencial, por lo que se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el art. 36.2 1^a y 5^a, debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículo 31.2.C y 32.1.3^a LOUA., en relación con el art. 22.2 c) de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local y del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, (BOJA nº 12 de 20 de enero de 2009), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante aprobación inicial, provisional y definitiva por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, previo informe, tras la aprobación provisional, de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2 c) 1^a de la LOUAN, en el art. 14.2 c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, al no afectar la presente innovación a la ordenación estructural.

ANEXOS.-

ANEXO 1.- Normativa Urbanística. Ordenanzas de Aplicación.

ANEXO 2.- Ficha reguladora del ámbito de la UE-109 vigente.

- Ficha reguladora del ámbito de la UE-109 modificada

ANEXO 3.- Planos

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Plano de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas. VIGENTE.
- 3.- Plano de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas. MODIFICADO.
- 4.- Plano de Detalle con expresión de Usos y Superficies.

En Roquetas de Mar, enero de 2011

Fdo: Francisco Salvador Granados
Arquitecto

Fdo: María Luisa Jiménez Burkhardt
Abogado

ANEXO I.- NORMATIVA URBANÍSTICA.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ANEXO I.- NORMATIVA URBANÍSTICA.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

La presente Innovación contempla tres parcelas con tres ordenanzas distintas :

Parcela	Uso	Ordenanza	Superficie (m2)	Propiedad
P1	Residencial	UAG	5.675,10	Privada
P2	Espacios Libres	EL	406,58	Público
P3	Infraestructuras	TIF	42,71	Privada
Total			6.124,39	

Para todas ellas serán de aplicación la normativa siguiente :

-NORMATIVA GENERAL DE LOS USOS

Titulo Noveno de la Normas Urbanísticas del PGOU relativo a “ Regulación de los usos del suelo y de la edificación”.

-NORMATIVA DE LA EDIFICACION

Titulo Décimo de la Normas Urbanísticas del PGOU relativo a “ Regulación de la edificación”.

En relación con la aplicación del art. 10.86 relativo a Alineación a Vial ó espacio público previsto en el PGOU vigente , las alineaciones de la edificación deberán de cumplir lo siguiente:

Las edificaciones construidas en la parcela de ordenanza UAG cumplirán las siguientes :

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO. RETRANQUEOS

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a viario público ó Espacio Público

Retranqueadas de fachada a vial ó Espacio público, mínimo 5,00 mts.

Retranqueadas de los linderos no comunes, mínimo 4,00 mts

NOTA GENERAL.- Para todo lo no dispuesto en el presente Anexo será de aplicación Las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación urbanística de Roquetas de Mar con Aprobación definitiva.

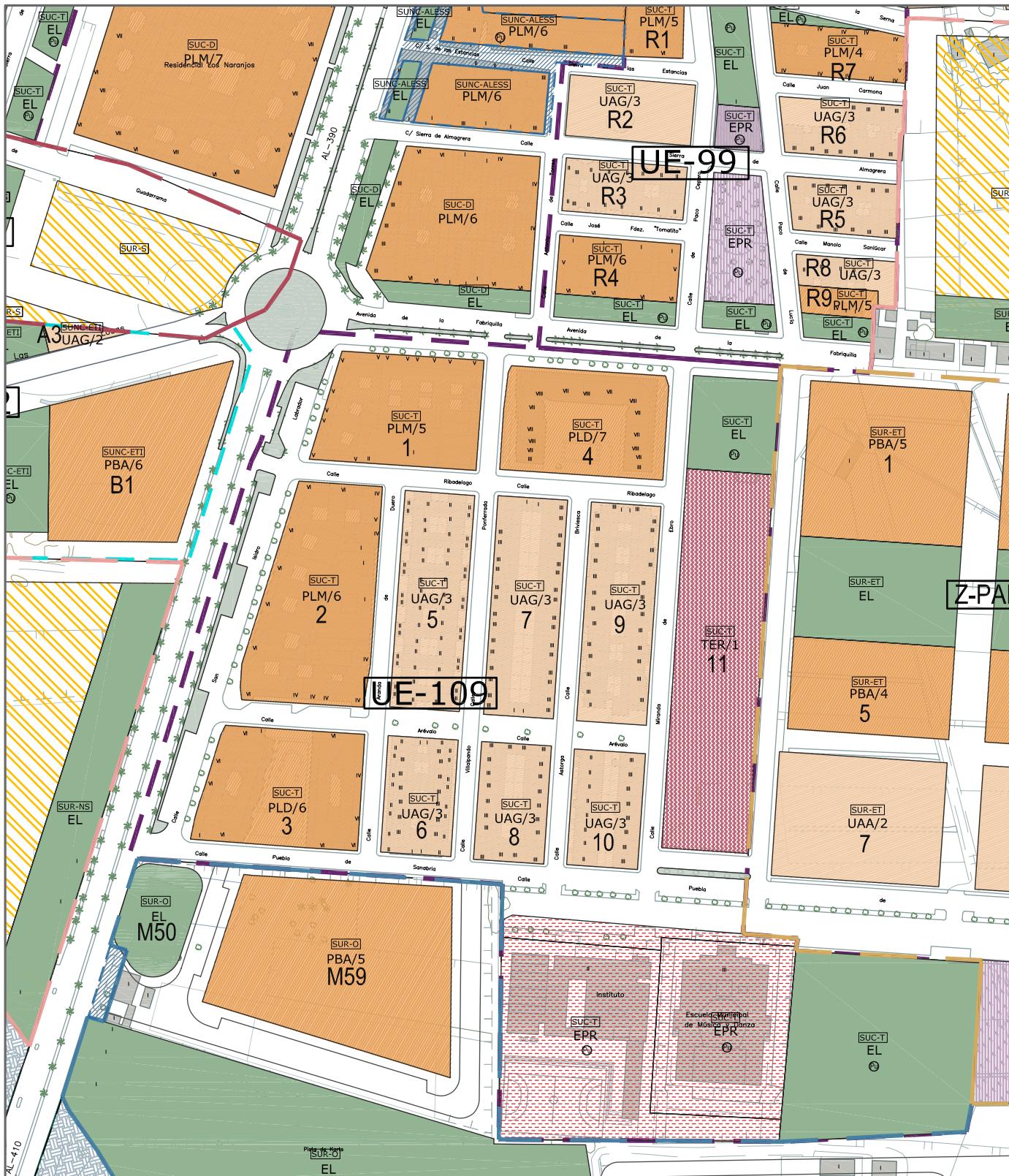
ANEXO II.

Fichas reguladoras del ámbito de la UE-109
Vigente y
Modificada

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	2999	4230	3248	3150
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,408	4,108	3,269	3,269
Superficie Edificable (m2)	16220	17376	10619	10296
Tipología	PLM	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	162	174	101	98
Altura máxima (plantas)	5	6	6	7
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	5	6	7	8
Superficie (m2)	2787	1489,5	2788	1490
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,250	2,250	2,249	2,250
Superficie Edificable (m2)	6270	3351	6270	3351
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	37	20	37	20
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	9	10	11
Superficie (m2)	2787	1489,5	6124
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,250	2,250	0,204
Superficie Edificable (m2)	6270	3351	1251
Tipología	UAG	UAG	TER
Nº máximo de viviendas	37	20	0
Altura máxima (plantas)	3	3	1
Ático	No	No	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG (MANZANAS 5-10):

La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas.

Los retranqueos no serán obligatorios a la alineación oficial, pero debe respetarse un retranqueo min. de 3 m a linderos interiores, aunque podrá adosarse a ellos en PB.

PLM (MANZANAS 1 Y 2):

La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas. La altura max. será de PB+5.

PLD (MANZANAS 3 Y 4):

La ocupación en PB será del 70% en todas las plantas.

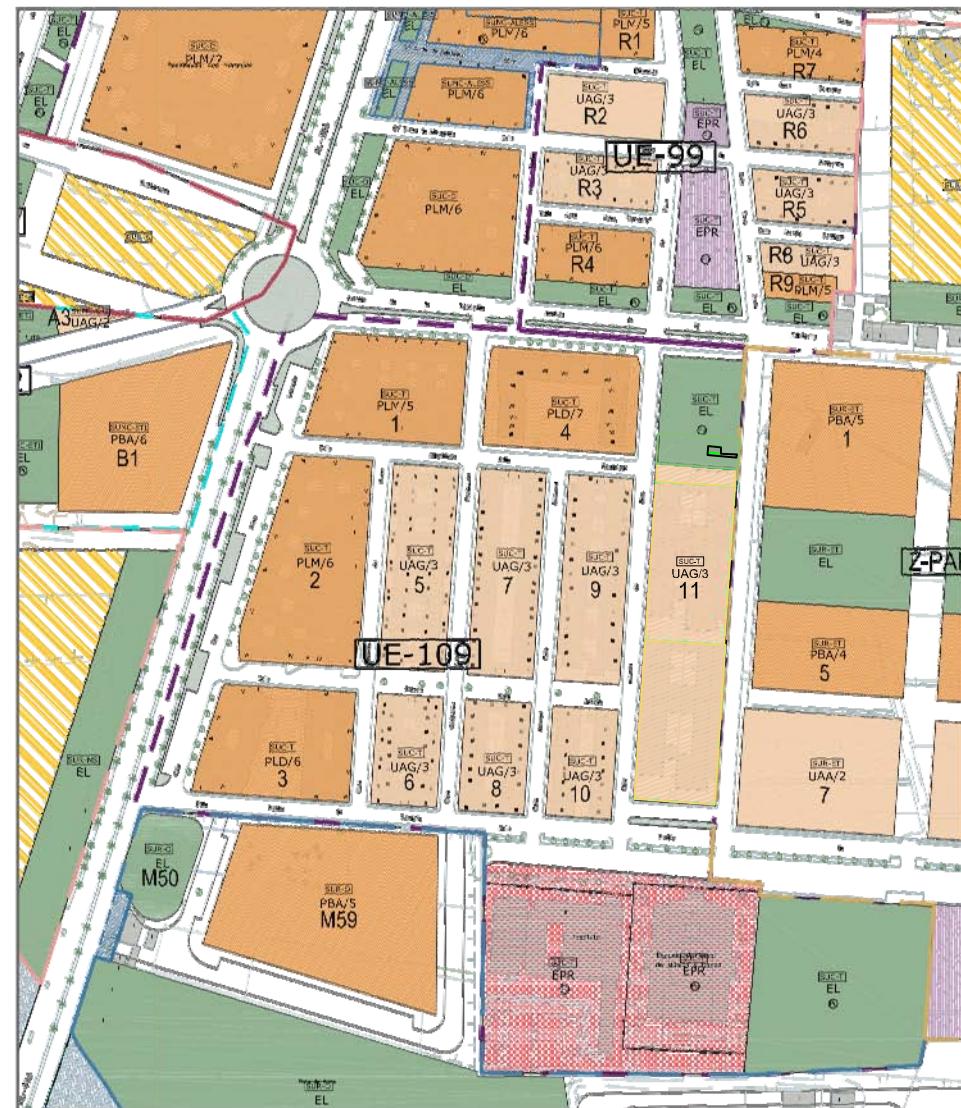
ÁMBITO – UE-109

FICHA MODIFICADA

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m ²)	2999	4230	3248	3150
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	5,408	4,108	3,269	3,269
Superficie Edificable (m ²)	16220	17376	10619	10296
Tipología	PLM	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	162	174	101	98
Altura máxima (plantas)	5	6	6	7
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	5	6	7	8
Superficie (m ²)	2787	1489,5	2788	1490
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,250	2,250	2,249	2,250
Superficie Edificable (m ²)	6270	3351	6270	3351
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	37	20	37	20
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	9	10	11	TIF
Superficie (m ²)	2787	1489,5	5.675,10	42,71
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,250	2,250	0,241	-
Superficie Edificable (m ²)	6270	3351	1370	-
Tipología	UAG	UAG	UAG	TIF
Nº máximo de viviendas	37	20	10	-
Altura máxima (plantas)	3	3	3	-
Ático	No	No	No	-



urbano
SUC-T

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG (MANZANAS 5-10):

La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas.

Los retranqueos no serán obligatorios a la alineación oficial, pero debe respetarse un retranqueo mÍn. de 3 m a linderos interiores, aunque podrá adosarse a ellos en PB.

PLM (MANZANAS 1 Y 2):

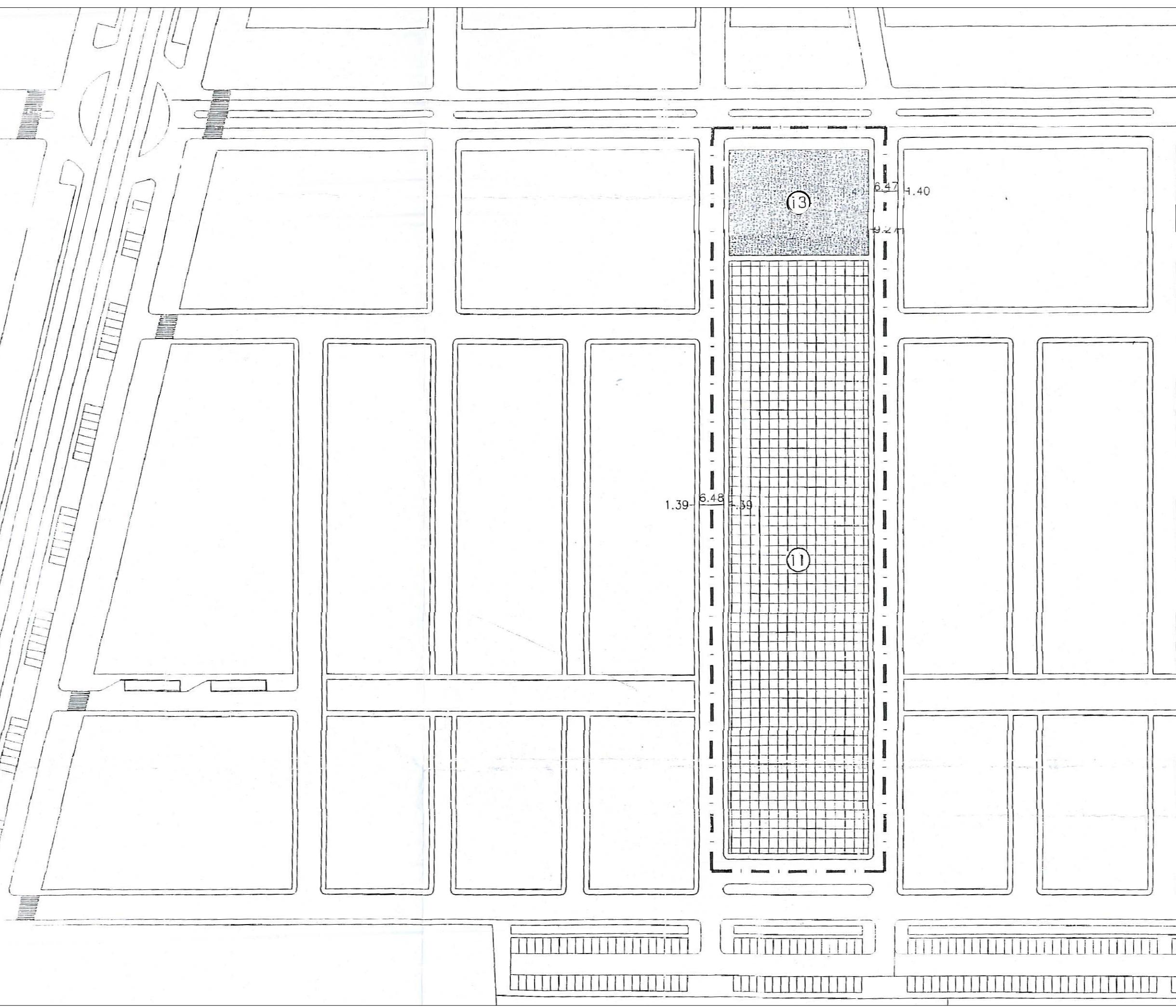
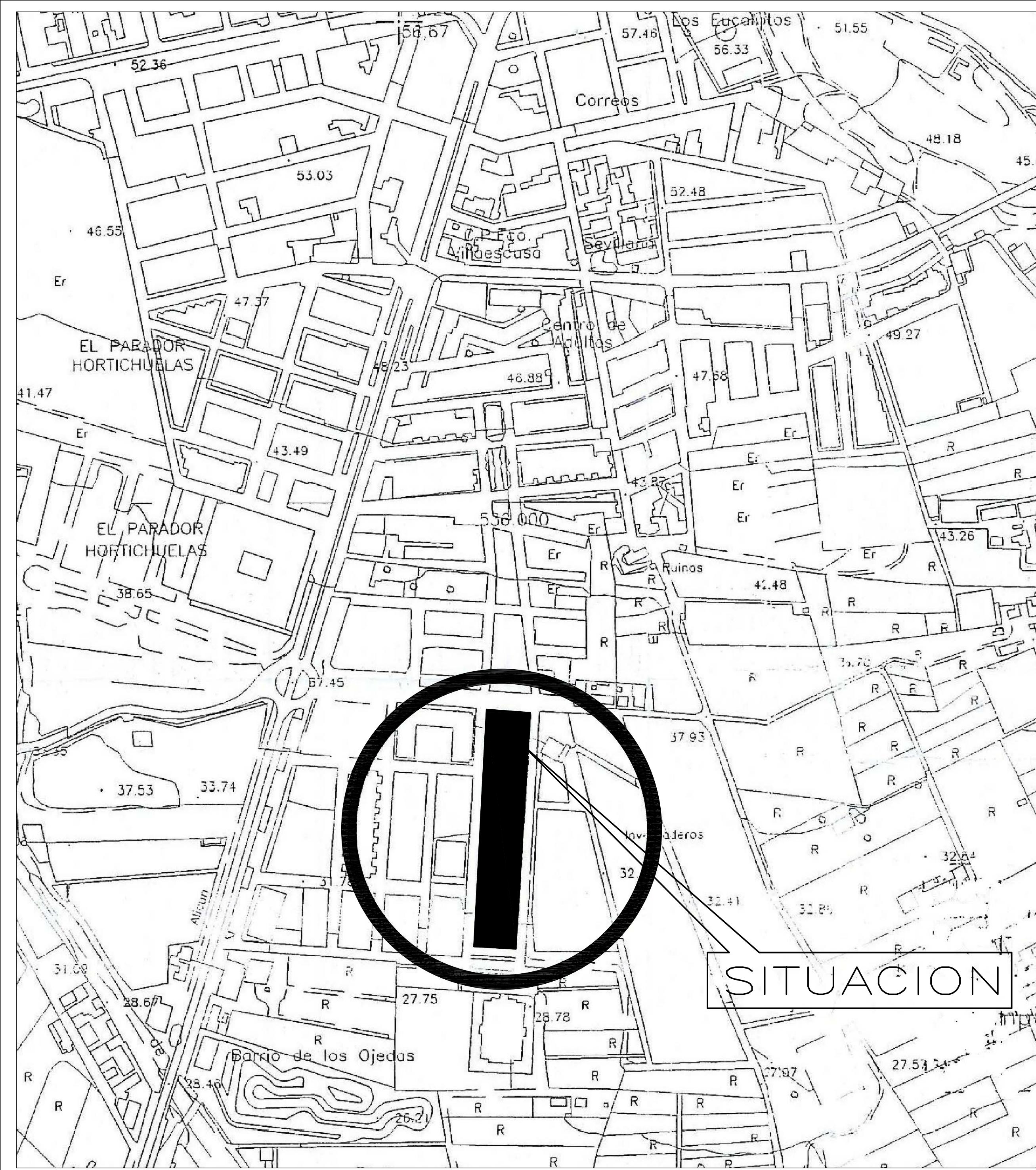
La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas. La altura max. será de PB+5.

PLD (MANZANAS 3 Y 4):

La ocupación en PB será del 70% en todas las plantas.

ZONA ORDENANZA

ANEXO III
Planos



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

SITUACION : PARCELA 11 DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR -ALMERIA-

PROMOTOR: HORTIAGRICOLA S.L.

PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

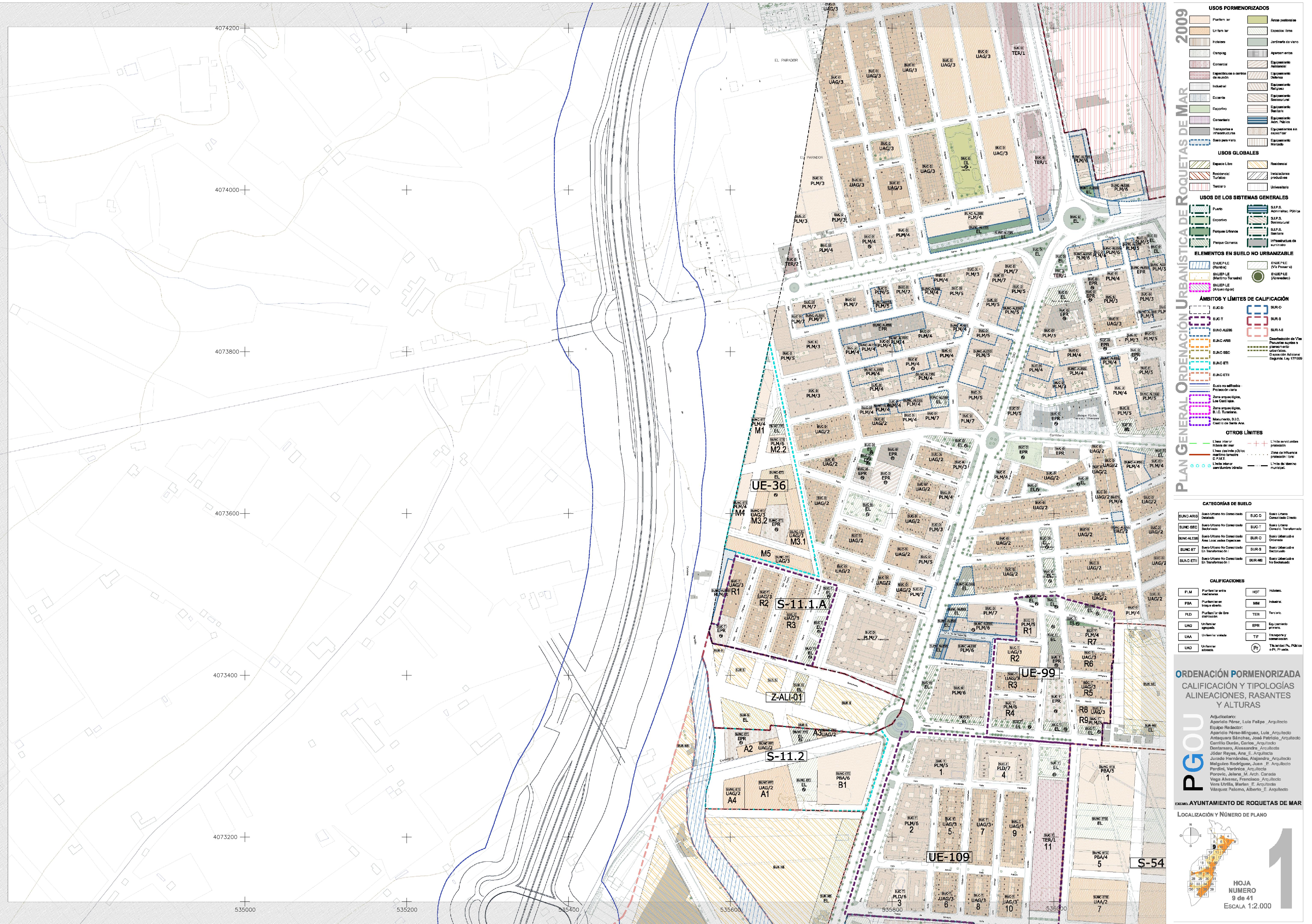
PLANO N°

ESCALA: 1/2500
1/1000
REF: 02-10GYS

ARQUITECTOS

FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300-FAX.950.263645



INNOVACION DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR, CONSISTENTE EN LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

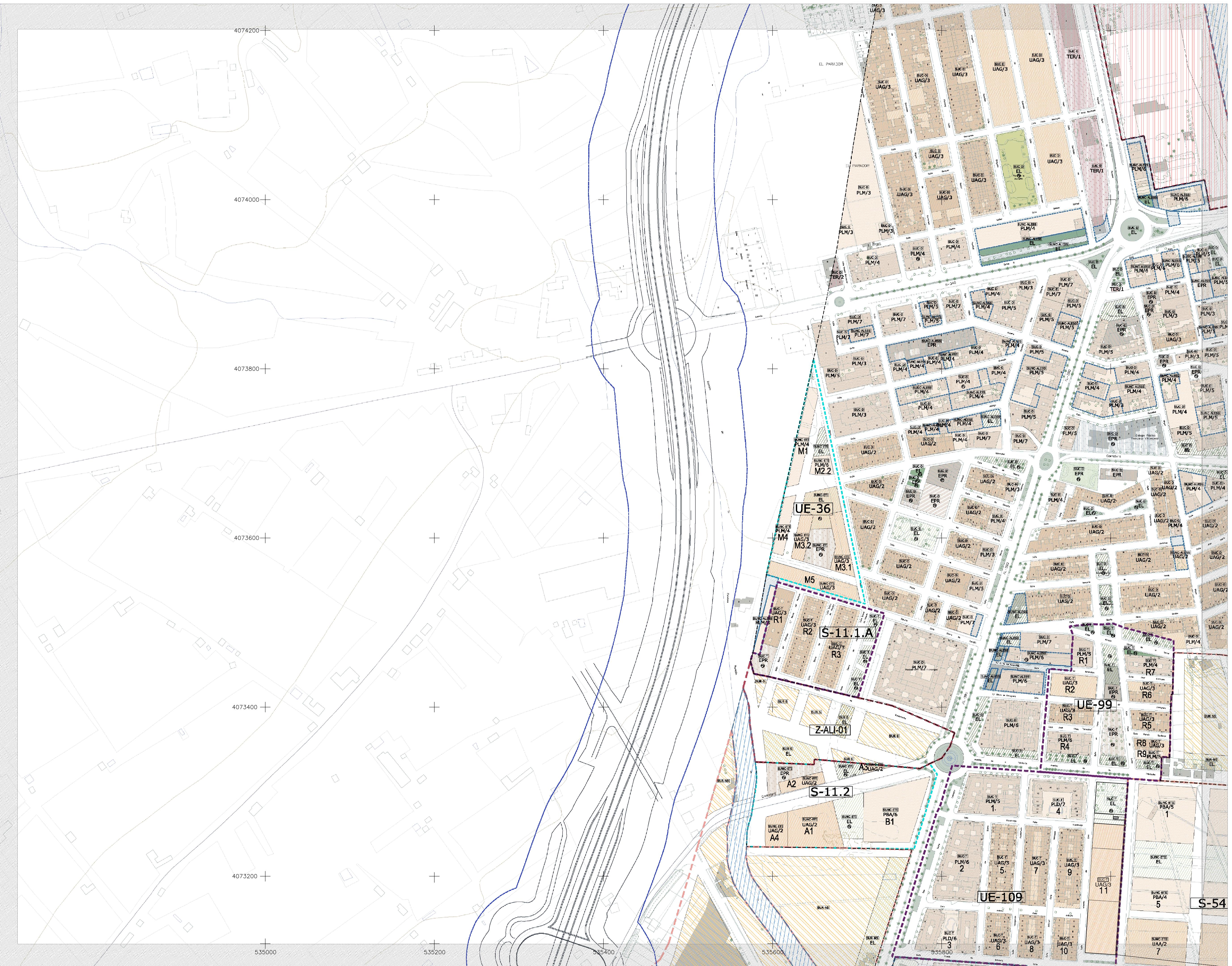
SITUACION : PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR -ALMERIA-

PROMOTOR: HORTIAGRICOLA S.L.

PLANO: ORDENACION PORMENORIZADA, CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES RASANTES Y ALTURAS. VIGENTE.

ARQUITECTOS GS ARQUITECTOS S.L.P.

FRANCISCO SALVADOR GRANADOS EDIFICO CELLOS II OFICINA 1 ALMERIA Tf.950.234300- FAX 950.263645



INNOVACION DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR, CONSISTENTE EN LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR - ALMERIA

SITUACION : PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR - ALMERIA

PROMOTOR: HORTIAGRICOLA S.L.

PLANO: ORDENACION PORMENORIZADA, CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES RASANTES Y ALTURAS, MODIFICADO.

PLANO N° 1

HOJA NUMERO 9 de 41

ESCALA 1:2.000

ARQUITECTOS GS S.L.P.

FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

EDIFICIO CELLOS II OFICINA 1 ALMERIA Tf 950.234300 - FAX 950.263645

ARQUITECTOS GS S.L.P.

ESCALA: 1/2000

REF: 02-10GYS

3

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR

2009

USOS PORMENORIZADOS

- Puramente
- Unifamiliar
- Hoteles
- Camping
- Comercial
- Depositorios o centros de reunión
- Industrial
- Docente
- Cimentación
- Transportes e infraestructuras
- Suelo para vivero
- Áreas peatonales
- Espacios libres
- Jardinería de vivero
- Aparcamientos
- Equipamiento social
- Equipamiento Defensivo
- Equipamiento Recreativo
- Equipamiento Socio-cultural
- Equipamiento Sanitario
- Equipamiento Adm. Pública
- Transportes e infraestructuras en superficie
- Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

- Espacio Libre
- Residencial
- Instalaciones productivas
- Tercero
- Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Puerto
- S.I.P.S. Administr. Pùblicas
- S.I.P.S. Socio-culturales
- Parques Urbanos
- Parque Comercial
- S.I.P.S. Término
- Infraestructuras de Transporte

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

- BNEP-LE (Rampa)
- BNEP-LE (Marina-Torreón)
- BNEP-LE (Aguasprofundas)
- BNEP-LE (Vía Pequeña)
- BNEP-LE (Aire Acondicionado)

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

- SUC-D
- SUC-T
- SUNC-ALESS
- SUNC-ARBS
- SUNC-SEC
- SUNC-ETI
- SUNC-ETII
- Suelo no edificable - Protección viva
- Zona arqueológica, B.I.C. y T.I.C.
- Zona arqueológica, B.I.C. T.I.C.
- Monumento I.B.C.
- Castillo de Santa Ana
- Descripción de Vías Pequeñas sujetas a planificación
- Parqueamiento
- Disposición Adicional Segunda, Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

- Línea interior Ribera del mar
- Límite servicios públicos marítimo terrestre D.P.M.T.
- Límite interior de dominio interestatal
- Límite de influencia de población
- Límite servidumbre de protección
- Límite de influencia de población
- Límite de dominio municipal

CATEGORIAS DE SUELO

SUNC-ARBS	Suelo Urbano no Concedido Detallado	SUC-D	Suelo Urbano Concedido Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano no Concedido Secundario	SUC-T	Suelo Urbano Concedido Transitorio
SUNC-ALESS	Suelo Urbano no Concedido Area Localizada Especializada	SUR-O	Suelo Urbanizable Ordenado
SUNC-ETI	Suelo Urbano no Concedido En Transformación I	SUR-S	Suelo Urbanizable Secundario
SUNC-ETII	Suelo Urbano no Concedido En Transformación II	SUR-NS	Suelo Urbanizable No Sectorizado

CALIFICACIONES

PLM	Puramente entre medianas	HOT	Hotelería
PBA	Puramente en bloques abiertos	IMM	Industrial
PLD	Puramente en bloques cerrados	TER	Tercero
UAG	Unifamiliar agroindustrial	EPR	Espacio público primario
UAA	Unifamiliar en actividad	TIF	Transporte y comunicación
UAD	Unifamiliar adosada	PI	Turismo Público o Privado

PARCELA	SUPERFICIE	USO	PROPIEDAD
UAG/3	5.675,10 M2	RESIDENCIAL	PRIVADO
EL	406,58 M2	ESPACIO LIBRE	CESION
TIF	42,71 M2	INFRAESTRUCTURA	PRIVADO
TOTAL	6.124,39 M2		

INNOVACION DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR, CONSISTENTE EN LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

SITUACION : PARCELA 11 DEL AMBITO DE LA U.E. 109 DE ROQUETAS DE MAR -ALMERIA-

PROMOTOR: HORTIAGRICOLA S.L.

PLANO: DETALLE CON EXPRESION DE USOS Y SUPERFICIES.



ARQUITECTOS ARQUITECTOS S.L.P. FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

EDIFICIO CELULOSA II OFICINAS ALMERIA TLF.950.234300-FAX 950.263645

ESCALA: 1/300
REF: 02-10GYS