



INNOVACION PGOU 2009
ROQUETAS DE MAR
MODIFICACION DE CLASIFICACION
DE SUELO EN EL AMBITO U-CMO-11
CARRETERA DE LA MOJONERA,4

TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2016

P R O M U E V E

FRANCISCO JOSE
FERNANDEZ OCAÑA


www.
info@arquitectoX.com
c/ pintor fco. pradilla_ edif. australia
local 11_c.p.18014_granada

José María Ramírez Izquierdo
Arquitecto



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

**Modificación de la Clasificación del Suelo en ámbito U-CMO-11
Carretera de la Mojonera, 4 Roquetas de Mar.**

I N D I C E de DOCUMENTOS

I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN

II: PLANOS

INDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Promotor y encargo.
- 1.2.- Objeto de la Innovación
- 1.3.- Carácter y régimen de la innovación
- 1.4.- Conveniencia y oportunidad
- 1.5.- Competencia y procedimiento
- 1.6.- Conclusiones

2. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. Antecedentes.
- 2.2. Situación y ámbito.
- 2.3. Estado actual y usos.
- 2.4. Estructura de la propiedad.
- 2.5. Situación respecto al planeamiento.
- 2.6. Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.
- 2.7. Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

3. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN

- 3.1. Justificación y objetivos de la ordenación propuesta.
- 3.2. Valoración de la incidencia territorial.
- 3.3. Descripción de la ordenación.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

- 4.1. Disposiciones generales.
- 4.2. Régimen urbanístico del suelo.

ANEXOS

DOCUMENTO II: PLANOS

DOCUMENTO I:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN

I MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Promotor y encargo

Se redacta el presente documento de **Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas 2009, para modificación de la Clasificación del Suelo en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado U-CMO-11, Carretera de la Mojonera, 4**, por encargo de D. Francisco José Fernández Ocaña, con DNI-27.530.680-W, en calidad de propietario de suelo incluido en el ámbito de la presente Innovación, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Albuñol, 36, 04740 Roquetas de Mar (Almería)

El promotor de la presente Innovación del PGOU es el propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del mismo.

Se encarga de la redacción del mismo **D. José María Ramírez Izquierdo, Arquitecto**, colegiado nº 3.076 del C. O .A. de Granada; y con domicilio profesional a efectos del siguiente trabajo en ARQUITREX, C/ Pintor Francisco Pradilla nº 3, local 11, CP 18014 Granada. Se aporta certificado de colegiación correspondiente con anexo al presente documento.

1.2.- Objeto de la innovación

El objeto de la presente Innovación de Plan General de Ordenación urbana es la **modificación de la Clasificación del suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado U-CMO-11 a Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

Para llevar a cabo el objeto propuesto, se propone pues el cambio de la Clasificación de Suelo de dichos terrenos que se encuentran en el borde del Suelo Urbano No Consolidado para su adscripción a los terrenos colindantes con Clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.3.- *Carácter y régimen de la innovación*

Según lo descrito anteriormente y atendiendo al artículo 1.3 del PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009, que es el encargado de regular las INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL, el presente documento se trata de una innovación de la Clasificación del Suelo de un ámbito puntual, el sector de Suelo Urbano No Consolidado U-CMO-11, Carretera de la Mojonera, 4, **tiene carácter de modificación** que afecta a una determinación de la ordenación estructural del PGOU, en un ámbito concreto de 11.300 m2 de suelo.

1.4.- *Conveniencia y oportunidad.*

La presente modificación supone una mejora en la gestión de los objetivos del PGOU atendiendo a la situación urbanística actual del entorno y a situación económica actual que hace inviable la gestión de un ámbito tan pequeño de suelo urbano, en un entorno en el que no se ha transformado o cumplido las expectativas del Plan.

La presente modificación se plantea en base al apartado 5 del art. 1.3 del PGOU 2009 que dispone que las modificaciones, que no tengan carácter de Revisión, **pueden tener lugar en cualquier momento** y fundamentalmente porque el desarrollo urbanístico que propone esta innovación provocara mejoras desde el punto de vista social, económico y urbanístico, más acorde con el entorno y la situación económica actual. El promotor de la presente Innovación del PGOU, D. Francisco J. Fernández Ocaña, es propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del mismo.

1.5.- *Competencia y procedimiento*

Como se ha expuesto anteriormente la presente innovación tiene carácter de modificación del PGOU ya que se trata de una modificación puntual de la clasificación del suelo que rige el ámbito objeto de innovación. Por lo tanto y en virtud del art. 31.1 de la LOUA y el art. 1.3.2.c del PGOU 2009, la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones del Plan que afecten a la ordenación estructural corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

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.

Tramitación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 y 38, de la LOUA la presente Innovación, tiene por objeto la modificación de la clasificación de suelo del ámbito de U-CMO-11, previsto por el PGOU, por lo que se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el art. 36.2 1ª, debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículo 31.2.C y 32.1.3ª 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 por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y definitiva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda,

Valoración de la incidencia territorial.

De acuerdo con lo dispuesto en la **Disposición adicional segunda de la LOTA**, Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Planeamiento Urbanístico General contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

De igual manera se establece en la **Disposición adicional octava de la LOUA**, Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, dispone que *En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª, de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.*

Igualmente así se recoge en el **art 165 N Incidencia territorial de planes urbanísticos [N] del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA**, en su Título V. Desarrollo y Gestión de la Política Territorial, Capítulo 1. Instrumentos de gestión de la Política Territorial

1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos,

infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

1.6.- Conclusiones

De este modo entendemos que la Innovación propuesta tiene carácter de modificación puntual de la clasificación de suelo de un ámbito concreto, afectando de forma puntual a la ordenación estructural del Plan y cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación, y no estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no generando una incidencia territorial negativa.

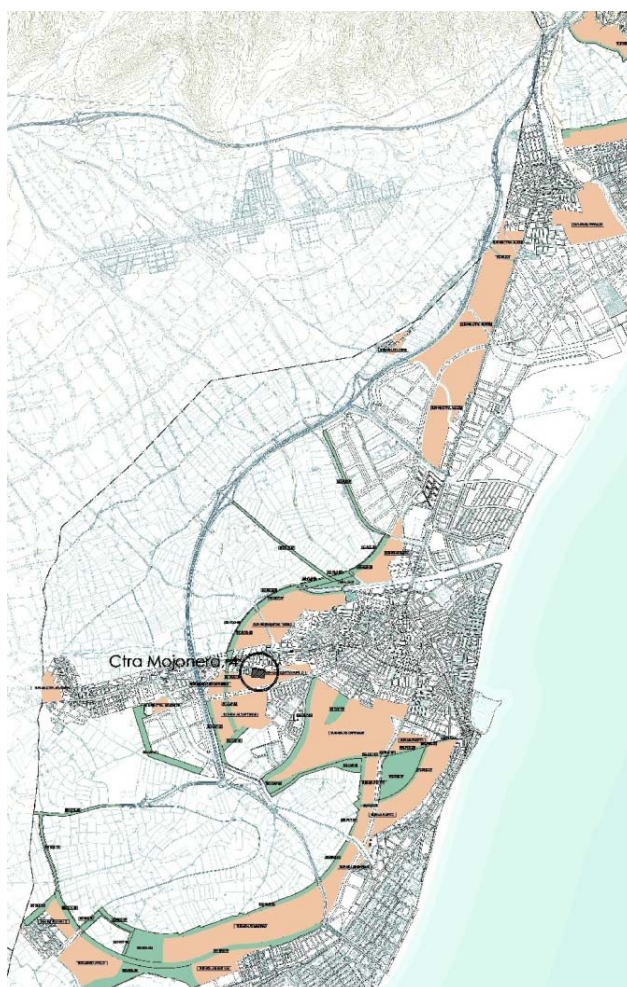
2. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. 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 y publicado en el BOJA numero 126, de 1 de julio de 2009.

2.2.- Situación y ámbito

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Innovación se localizan al oeste del núcleo urbano, en la zona de desarrollos entorno a la Carretera de la Mojonera.

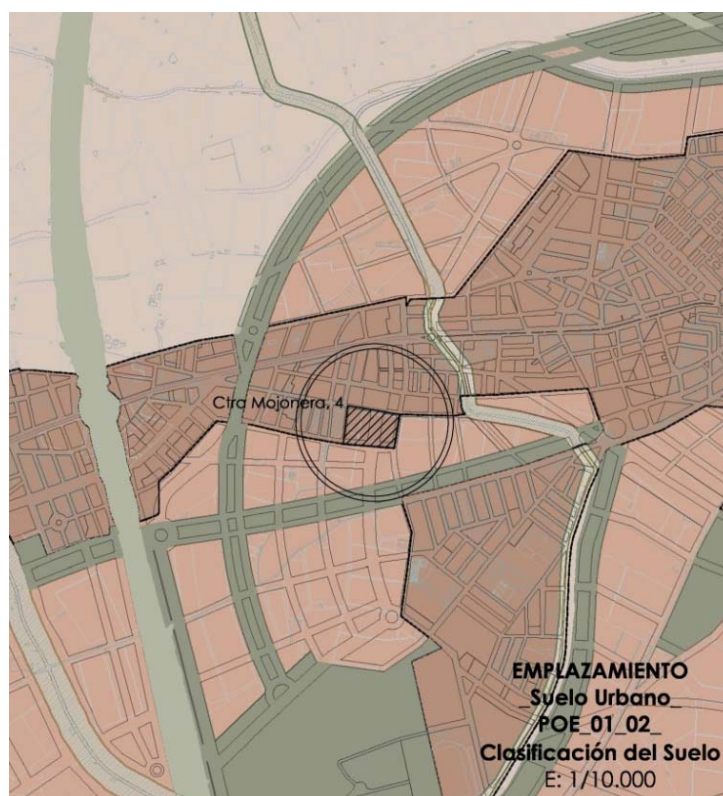


Plano de situación en el municipio.

El ámbito de la presente Innovación corresponde íntegramente a la superficie ocupada por el ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado denominado U-CMO-11, Carretera de la Mojonera, 4**, con una superficie de suelo según medición cartográfica en el plano base del PGOU de 11.300,00 m2.

El ámbito tiene una forma sensiblemente rectangular, cuenta con dos lindes con viario públicos y otras dos lindes con otras propiedades privadas: linda al norte con un camino público, al oeste con la calle Amalia, y al sur y este con terrenos privados destinados al cultivo de invernadero y en suelo urbanizable no sectorizado, que corresponden a los mismos propietarios colindantes.

Se sitúa en el borde de suelo urbano de la zona, y en su entorno se encuentran las edificaciones de suelo urbano que conforman el camino de la Mojonera y las calles Amalia, La Granja, Ana, Isabel, y los terrenos de la antigua UE-57 del PGOU 1997, que se encuentran urbanizados pero sin edificación consolidada. El resto del entorno corresponde a suelos destinados en su mayoría al cultivo de invernadero, suelos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.



2.3. Estado actual y usos.

Los terrenos del ámbito se encuentran en más de un 80% destinado al cultivo de invernadero, y el resto de las parcelas se encuentra actualmente sin uso.



Fotografía aérea del ámbito

2.4. Estructura de la propiedad.

En el ámbito del sector U-CMO-11 y por tanto en el ámbito de la presente innovación que coincide en su totalidad con el ámbito de la misma se incluyen terrenos de viario público y tres parcelas de propiedad privada de acuerdo con la documentación de titularidad que se incorpora al expediente administrativo, de acuerdo con el siguiente cuadro resumen:

Parcela:	Referencia Catastral:	Superficie:		Titularidad:
1	29858-03	6.761 m2	69,85%	Francisco J. Fernández Ocaña
2	29858-01	2.046 m2	21,14%	Promociones Sol Roquetas S.L.
3	29858-02	873 m2	9,01%	Mármoles Azor S.L.
		9.680 m2	100%	Total propiedad privada
		1.620 m2		Ayuntamiento de Roquetas de Mar
	Total	11.300 m2		Total ámbito

El promotor de la presente Innovación del PGOU es D. Francisco J. Fernández Ocaña, propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del ámbito.



Plano catastral del ámbito

2.5. Situación respecto al planeamiento.

Se expone a continuación la situación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Innovación, atendiendo tanto a la **Ordenación Estructural del PGOU, como a la Ordenación Pormenorizada vigente.**

A.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION DE SUELO

El ámbito U-CMO-11 de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar está clasificada como **Suelo Urbano**, tal y como se muestra en la documentación gráfica, el *Plano POE-01 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo*, recogido en el plano 3 de la presente Innovación.

La presente Innovación modifica dicha clasificación de suelo **de Suelo Urbano a Suelo urbanizable.**

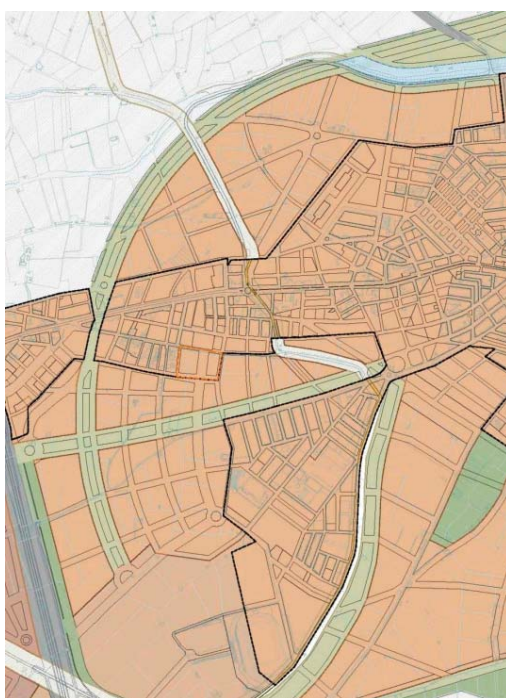


Plano Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano
Estado previo a la presente Innovación.

- USO GLOBAL

En cuanto al Uso Global, el ámbito corresponde al uso RESIDENCIAL, según lo recogido en el *Plano POE-02 Ordenación Estructural. Estructura del territorio, Clasificación del suelo*, grafiado en el plano 5 de la presente Innovación.

La presente Innovación no modifica el Uso Global del ámbito que seguirá siendo RESIDENCIAL.

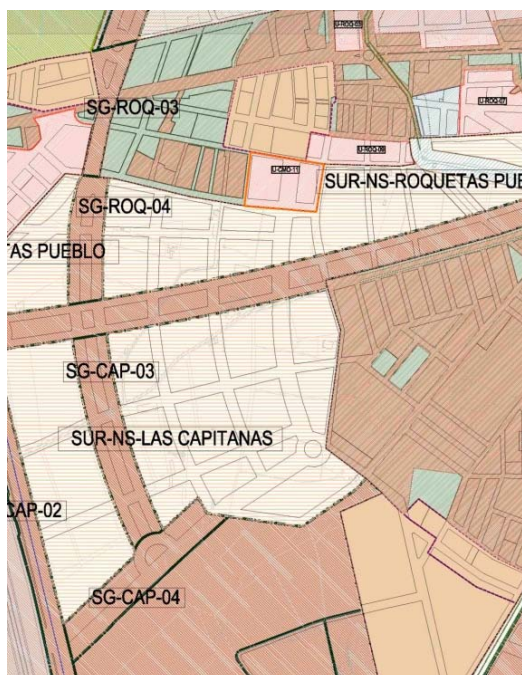


Plano Ordenación Estructural. Estructura del Territorio. Clasificación del Suelo.
Estado previo a la presente Innovación.

- TIPO DE SUELO URBANO

En cuanto al tipo de Suelo Urbano, el ámbito corresponde a **Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado SUNC-SEC**, tal y como se recoge en *plano POE-03, Ordenación Estructural, Delimitación de los distintos ámbitos de la calificación del suelo*, recogido en el plano 7 de la presente Innovación.

La presente Innovación modifica dicha clasificación de suelo de **Suelo Urbano**, que pasará a ser de **Suelo Urbanizable No Sectorizado SUR-NS**.



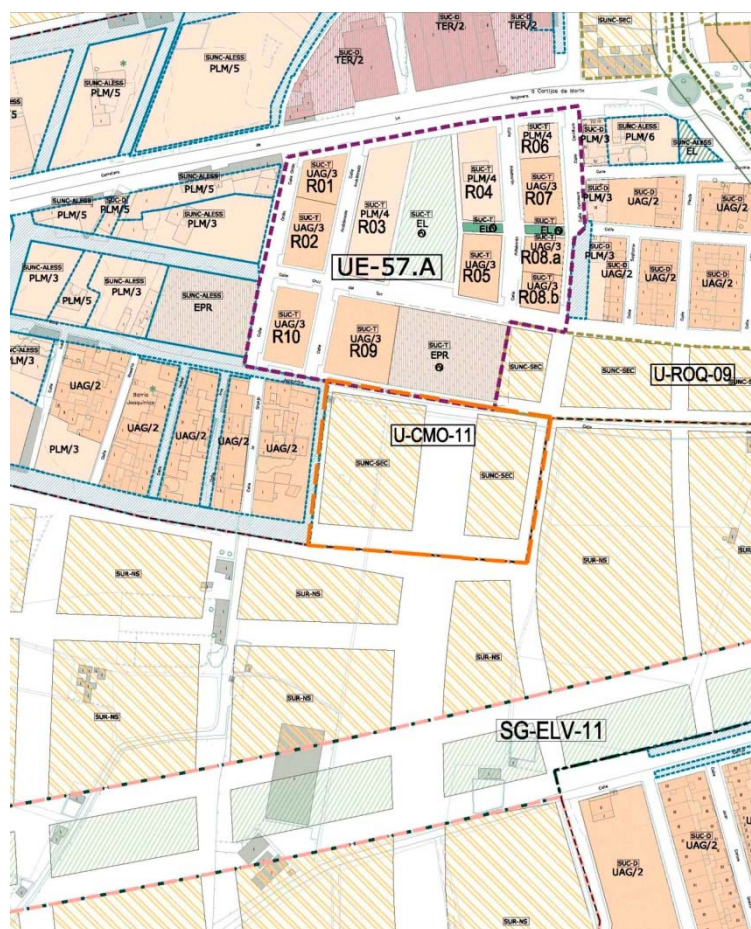
Plano Ordenación Estructural. Delimitación de los distintos ámbitos del calificación del suelo, Estado previo a la presente Innovación.

- En cuanto a lo recogido en el *Plano OE 19 de Ordenación Estructural Vigente, Zonas de Ordenanza, Calificación*, el ámbito de la presente innovación corresponde a ZONA VIII (SUNC-ARIS, SUNC-SEC, SUR-S). La presente Innovación modifica dicha zonificación a ZONA IX (SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado).



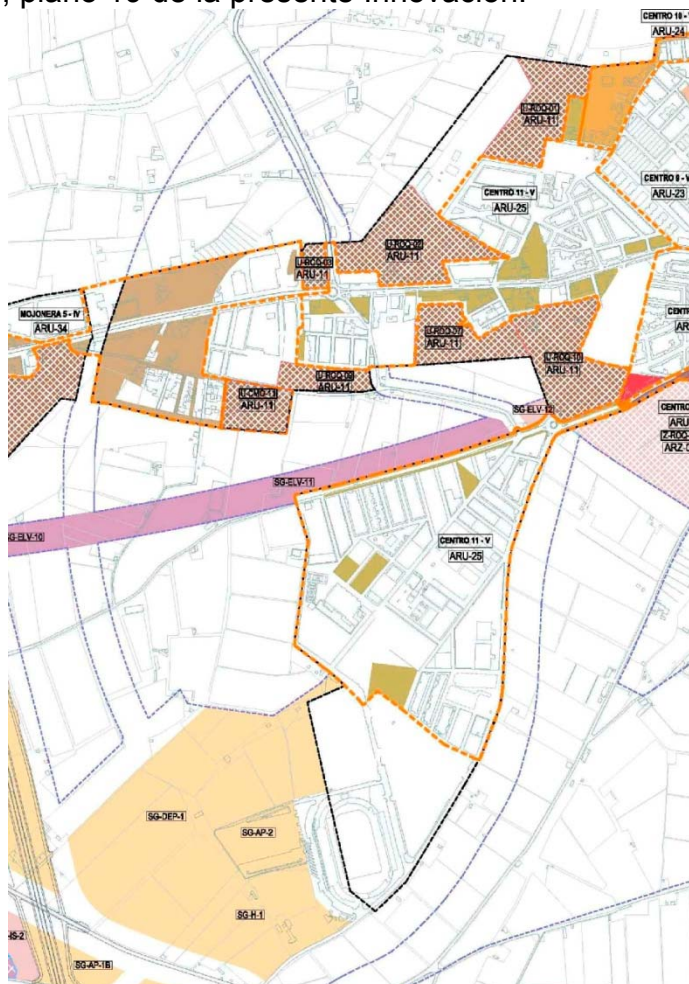
B.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION PORMENORIZADA.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada Vigente, el ámbito se corresponde con el ámbito de nominado U-CMO-11, corresponde a SUNC-SEC, Uso Global Residencial, tal y como se grafía en el *Plano OP-1, hoja 25, Ordenaciones Pormenorizadas. Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas*, recogido en el plano 17 de la presente Innovación.



Plano de Ordenacion Pormenorizada. Calificacion y Tipologias
Estado previo a la presente Innovación.

Y se corresponde con el ARU-11, según lo establecido en el plano OP-2, hoja 2, Ordenación Pormenorizada, Delimitación de Areas de Reparto y Programación., plano 19 de la presente Innovación.

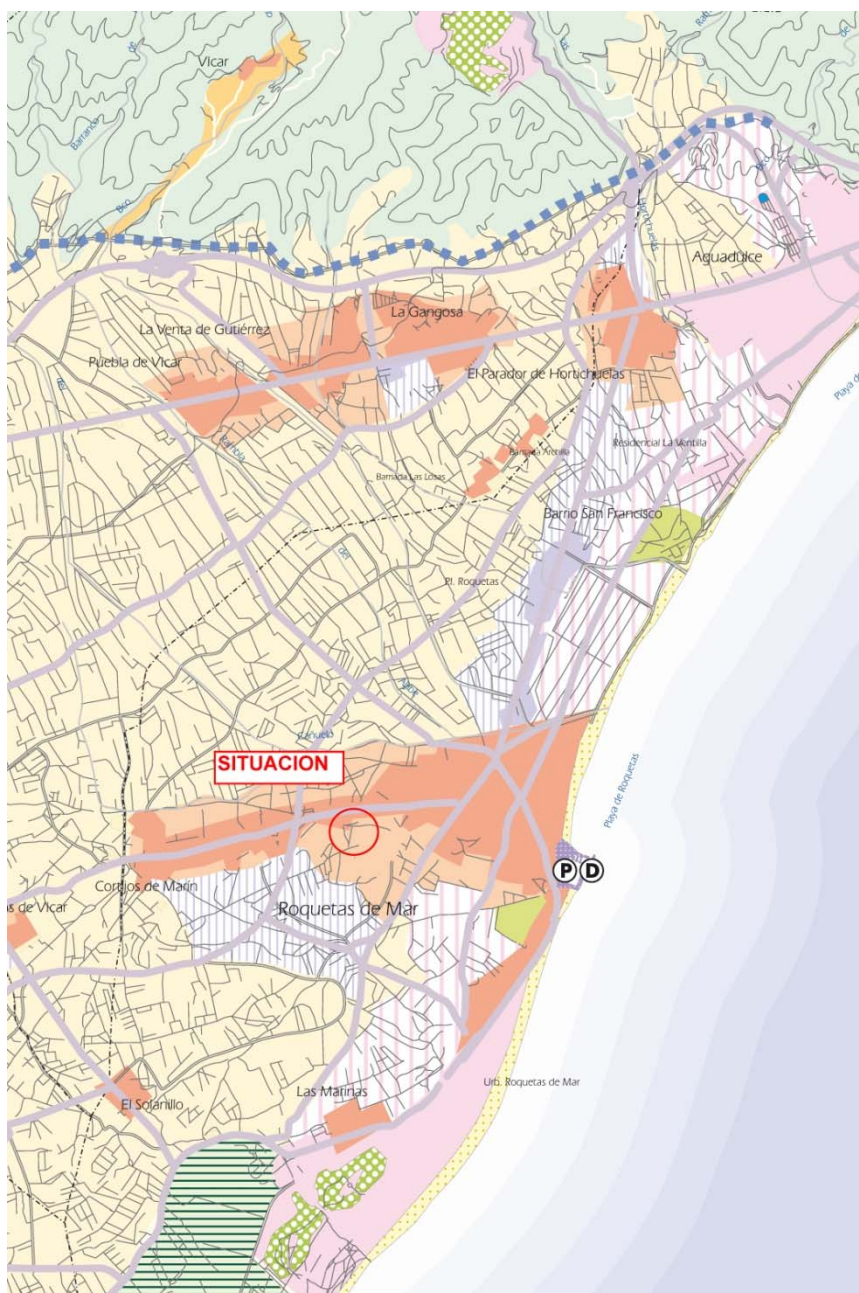


CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11	11.300	11.300	73	9.904	

Se aporta en este apartado el análisis de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, ámbito en el que se incluye la presente Innovación del PGOU de Roquetas de Mar.

En la planimetría de ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, en el Plano de Ordenación de Usos, el ámbito de la presente Innovación se emplaza en la zona denominada de **Usos Urbanos previstos y propuestos**.



Plano de Ordenación de Usos. POTPA.

Atendiendo a lo anterior, y según lo establecido en la MEMORIA DE ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, así como en la NORMATIVA del mismo, la presente Innovación contempla el mantenimiento del Uso Global del ámbito como RESIDENCIAL, no se interfiere en las estrategias del Plan en cuanto a actuaciones de infraestructuras, del entorno rural, de actuaciones industriales y terciarias, por tanto, se ajustan las determinaciones de la presente Innovación a lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

2.7. Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

De acuerdo con el Informe, de fecha 28 de mayo de 2015, del **Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Agua, de la Dirección Territorial de Almería de Agricultura Pesca y Medio Ambiente**, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitido sobre el presente documento de Innovación, se observa que la misma no genera afección a dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección, ni tendrá afección a su vez por inundabilidad.

Por otro lado, recoge dicho informe que dado el objeto de la presente Innovación, modificando la clasificación de los suelos incluidos de Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado a Suelo Urbanizable no sectorizado, supone una reducción del suelo urbano clasificado, con la consiguiente reducción de los recursos hídricos demandados y necesidades de infraestructuras.

3. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN

3.1. Justificación y objetivos de la ordenación propuesta.

Tal y como hemos expuesto, el objeto de la presente Innovación de Plan General de Ordenación urbana es la **modificación de la Clasificación del suelo** de los terrenos incluidos en el ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado (U-CMO-11) a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS-Roquetas pueblo)**.

Para llevar a cabo el objeto propuesto, se propone el cambio de la Clasificación de Suelo de dichos terrenos, que se encuentran en el borde del Suelo Urbano, para su adscripción a los terrenos colindantes con Clasificación de Suelo Urbanizable, dando continuidad a la línea de suelo urbano consolidado, y a la delimitación de Suelo Urbanizable, por lo que no se generan desajustes de delimitación entre las diferentes clasificaciones del suelo en el entorno.

De acuerdo con lo dispuesto en las Reglas Particulares de Ordenación, Documentación y Procedimiento del PGOU de Roquetas, y lo establecido en la LOUA, se justifica expresamente la nueva ordenación propuesta:

1.- La Modificación se fundamenta en el mejor cumplimiento de los fines públicos de la actividad urbanística. La ordenación urbanística establecida en la presente Modificación de la Clasificación del suelo tiene por objeto responder a la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, en base a que durante el tiempo de vigencia del Plan el ámbito no se ha desarrollado, no contempla ningún grado de urbanización, ni de edificación, dedicándose aproximadamente un 80% a su uso natural, el cultivo de invernadero por parte del propietario y promotor de la Innovación.

Los terrenos mantienen pues un uso agrícola en su actualidad, si bien el valor del suelo penaliza económicamente el desarrollo agrícola de los mismos.

El entorno próximo se encuentra sin edificar en buena parte de los solares disponibles. La situación económica actual no propicia la ejecución de los objetivos del plan a corto plazo, proponiéndose que los terrenos se mantengan con su uso agrícola, lo que garantiza la rentabilidad de los mismos. Sin duda esto va a favor del bienestar de la población directa que se beneficia de un entorno económico sostenible.

2.- La nueva solución propuesta a la ordenación estructural no afecta a la mejora de su capacidad o funcionalidad, y no desvirtúa las opciones básicas

de la ordenación originaria, posibilitando con la nueva clasificación propuesta que se cumplan con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos propuestos por el Plan para esta zona.

Por todo esto, la presente Innovación del PGOU, atendiendo al cumplimiento de la Normativa que lo desarrolla, propone que los terrenos del ámbito, para incorporarse al desarrollo urbano de la ciudad, se gestionen conjuntamente con la superficie de suelo colindante clasificado por el Plan como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en el momento que el municipio entienda la necesidad de programación de los mismos.

3.- Se mantiene la estructuración viaria del Plan, por tanto preservando la vertebración de la ciudad en su crecimiento y desarrollo.

Por lo anteriormente expuesto, la motivación y justificación de la presente Innovación se adecua a lo establecido en la legislación urbanística, y se funda en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística. No suponiendo ninguna merma en la ordenación estructural propuesta, ni perjuicio para la población.

El nuevo ámbito se incorporará pues a la estructura de la ordenación prevista para la zona cuando los objetivos del PGOU desarrollen el ámbito del SUR-NS- Roquetas Pueblo.

En cuanto a los aprovechamientos vigentes en el ámbito como suelo urbano, la modificación del mismo, y la exclusión del límite de Suelo Urbano No consolidado, no afecta al cálculo de los aprovechamientos que el PGOU determina en el Área de Reparto en el que se emplaza dicho sector, no variando el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, que se establece en 0,877, de acuerdo con el cuadro resumen:

CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11 (exclusión)	11.300	11.300	73	9.904	
Total ARU-11 Modificado	619.905	619.905	4.030	543.347	0,877

3.2. Valoración de la incidencia territorial.

Se procede a la Valoración de la Incidencia Territorial del presente documento de Innovación, analizando a tal fin la incidencia de la nueva propuesta de modificación de clasificación de suelo en cuanto al sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, sistemas de equipamientos y espacios libres y sobre las infraestructuras y servicios básico previstos en el PGOU.

- **Sistema de asentamientos:** No se altera el modelo de ciudad establecido tanto por el POTA, el POTPA o el PGOU, no incide a nivel supramunicipal y además se adecua a los crecimientos previstos, incorporando los suelos en un sector colindante previsto en desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado. La innovación propuesta no solo es coherente con el modelo de ciudad establecido en el planeamiento territorial, sino que además se adecua a los crecimientos propuestos en la Norma 45 del POTA, máxime cuando la población prevista por el PGOU disminuye en 175 personas, según la ratio empleada de 2,4 hab/vivienda, por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- **Sistema de comunicaciones y transportes:** No hay repercusión por la modificación propuesta, en cuanto a los crecimientos propuestos, en la capacidad funcional de los sistemas existentes de la red viaria municipal, carretera de la Mojonera, quedando los suelos integrados en la red municipal y supramunicipal, sin afección a las medidas de movilidad e intermodalidad.

- **Sistemas de Equipamientos y Espacios libres:** No se afecta a las previsiones de los sistemas generales para las dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal. No se afecta el sistema de espacios libres del PGOU.

- **Infraestructuras y Servicios Básicos:** La modificación de la clasificación del suelo supone una reducción del suelo urbano en 11.300 m² y 73 viviendas por lo que no se incrementan las necesidades del municipio en cuanto a las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones, tratamiento de RSU y, por tanto, sin incidencia supramunicipal.

Se concluye que la innovación propuesta no genera afección sobre el territorio a excepción de la población prevista que disminuye.

3.3. Descripción de la ordenación.

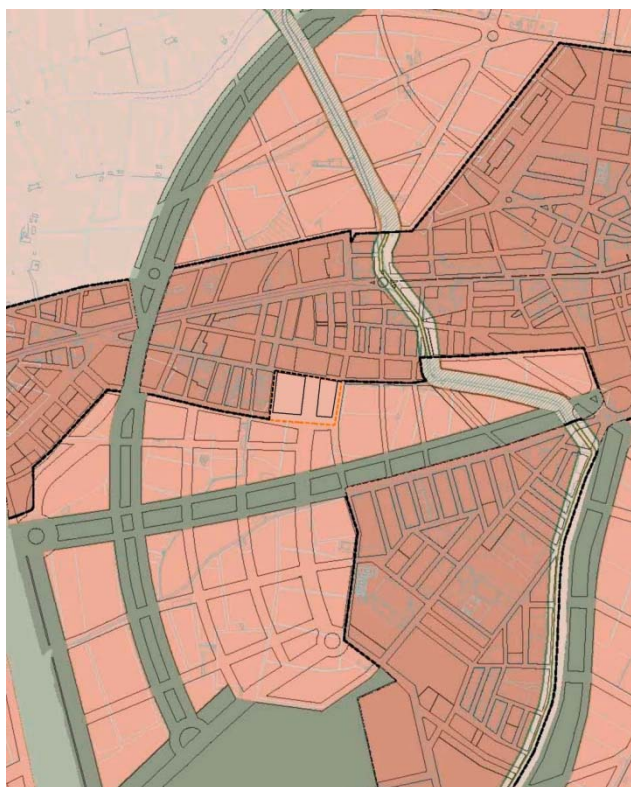
Tras el análisis de la información urbanística expuesta anteriormente y la justificación de la propuesta de la presente Innovación, la ordenación de los terrenos queda como a continuación se describe y justifica.

El ámbito U-CMO-11 se incorpora al ámbito del SUR-NS-Roquetas Pueblo, quedando pues las determinaciones del PGOU, atendiendo tanto a la Ordenación Estructural como a la Ordenación Pormenorizada, de la siguiente manera:

A.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION ESTRUCTURAL

-CLASIFICACION DE SUELO

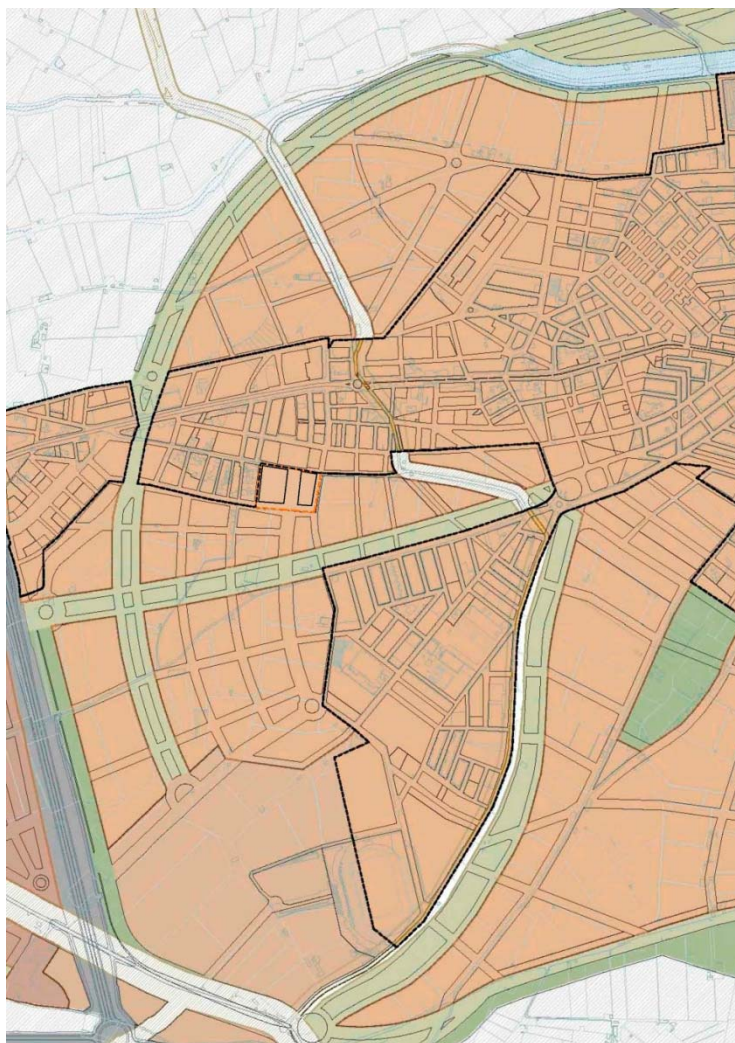
Los suelos incluidos en la presente Innovación se clasifican como **Suelo urbanizable**, tal y como se muestra en la documentación gráfica, recogido en el plano 4 de la presente Innovación.



Plano Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano
Modificación de la presente Innovación.

- USO GLOBAL

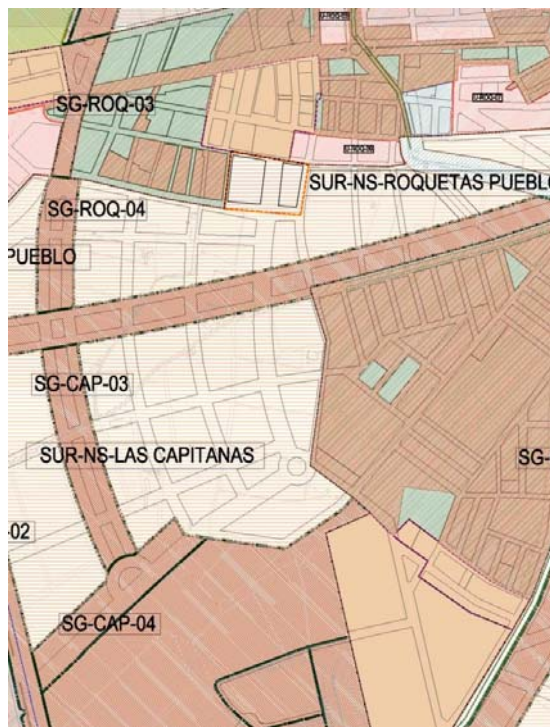
En cuanto al Uso Global, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden al uso RESIDENCIAL, según lo recogido en el plano 6 de la presente Innovación.



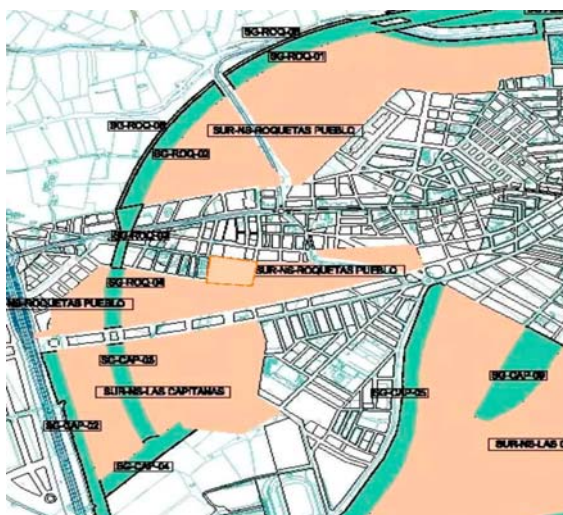
Plano Ordenación Estructural. Estructura del Territorio. Clasificación del Suelo.
Modificación de la presente Innovación.

- TIPO DE SUELO URBANIZABLE

En cuanto al tipo de Suelo Urbanizable, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden a **de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUR-NS** – Roquetas Pueblo, tal y como se recoge en los planos 8 y 10 de la presente Innovación.

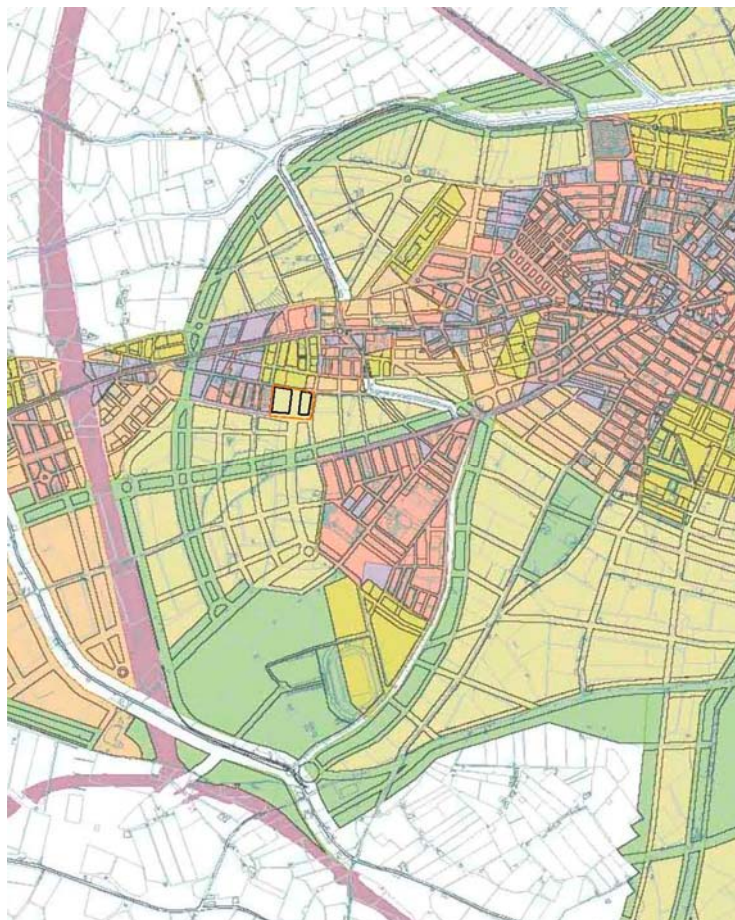


Plano Ordenación Estructural. Delimitación de los distintos ámbitos de calificación del suelo, Modificación de la presente Innovación.



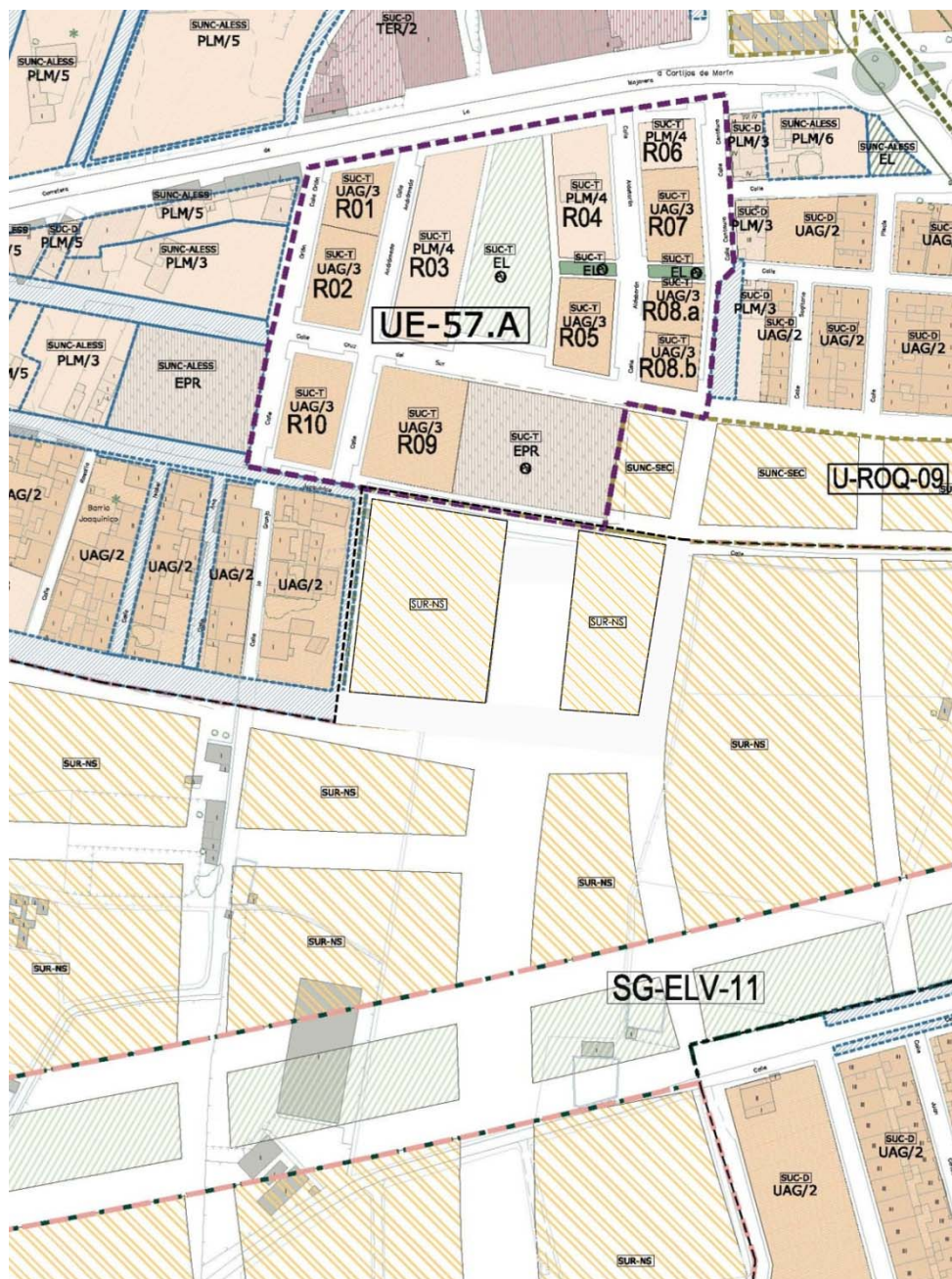
Plano Ordenación Estructural. Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, Modificación de la presente Innovación.

-Los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden en cuanto a su zonificación a ZONA IX (SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado)



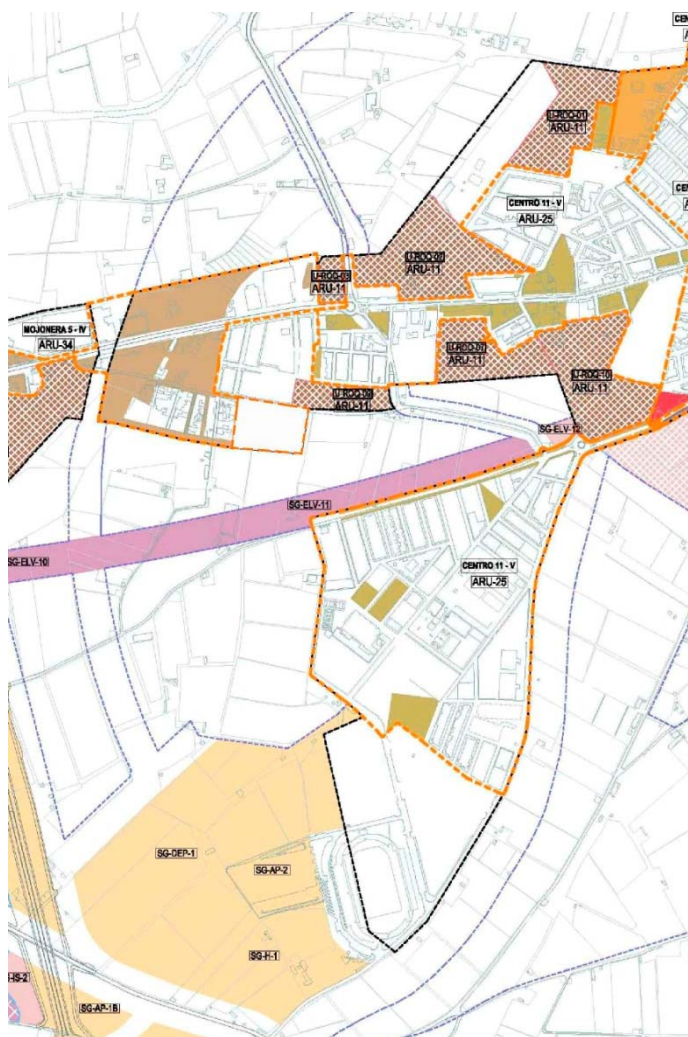
Modificación de la presente Innovación.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada Vigente, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden a SUR-NS, tal y como se grafía en el plano 18 de la presente Innovación.



Plano de Ordenacion Pormenorizada. Calificacion y Tipologias
Modificación de la presente Innovación.

-Los suelos incluidos en la presente Innovación pasan a formar parte del Suelo Urbanizable no Sectorizado, y por tanto, no se incluyen en ninguna Area de Reparto prevista por el Plan. Plano 20 de la presente Innovación.



Modificación de la presente Innovación.

CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11	11.300	11.300	73	9.904	
Total ARU-11 Modificado	619.905	619.905	4.030	543.347	0,877

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Disposiciones generales.

Dado que la presente modificación del Plan atiende a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, la normativa en éste contenida tendrá carácter subsidiario y complementario en todos aquellos aspectos relacionados no regulados en la presente documentación.

4.2. Régimen urbanístico del suelo.

Los suelos incluidos en la presente Innovación formarán parte del Régimen del Suelo Urbanizable, en lo establecido en el Título Quinto de la Normativa del PGOU 2009, capítulo IV Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General

En cuanto a lo dispuesto en el Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, del PGOU.

El ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado que se ve modificado por la presente Innovación de queda de la siguiente manera.

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Roquetas	SUR-NS-Roquetas Pueblo	418.712	Residencial
	SG-ROQ-01	47.982	
	SG-ROQ-02	30.109	
	SG-ROQ-03	9.010	
	SG-ROQ-04	12.820	
	SG-ROQ-05	4.263	
	SG-ROQ-06	5.542	
Inclusión de los suelos de la presente Innovación	U-CMO-11	11.300	Residencial
Roquetas	SUR-NS-Roquetas Pueblo	430.012	Residencial
	SG-ROQ-01	47.982	
	SG-ROQ-02	30.109	

	SG-ROQ-03	9.010	
	SG-ROQ-04	12.820	
	SG-ROQ-05	4.263	
	SG-ROQ-06	5.542	

José María Ramírez Izquierdo
Arquitecto

Roquetas de Mar, Abril de 2.016

TABLAS MODIFICADAS DEL PGOU DE ROQUETAS AFECTADAS POR LA PRESENTE INNOVACION

MEMORIA

PAG 172 – Cuadro general del término municipal
PAG 219 – Cuadro del Suelo Urbano
PAG 233 – Cuadro del Suelo Urbano no consolidado
PAG 245 – Suelo Urbanizable
PAG 293-294 – Estudio de costes económicos
PAG 297- Estudio de costes económicos

NORMATIVA

PAG 67-71 - ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ARIS y SUNC-SEC
PAG 100-101- RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

MEMORIA GENERAL

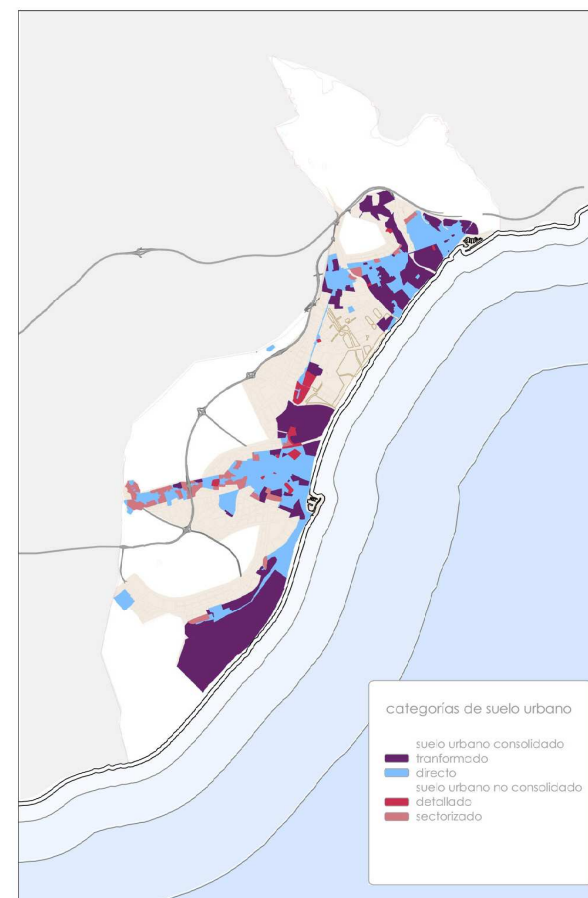
			Superficie Suelo	Superficie Edificable	Máx. Viv. Previstas
Total Suelo Urbano			14.431.132	3.645.626	30.507
Consolidado	SUC-D	Directo	5.347.376		
	SUC-T	Transformado	5.693.748		
	Subtotal Suelo Urbano Consolidado		11.041.124		
No Consolidado	SUNC-ET I	En transformación I	1.617.813	1.237.115	9.925
	SUNC-ET II	En transformación II	331.907	400.654	3.700
	SUNC-ALESS	Áreas localizadas especiales	668.914	1.202.953	11.617
	SUNC-ARIS	Áreas de Reforma Interior	123.452	156.982	1.235
	SUNC-SEC	Sectorizado	647.923	647.923	4.030
	Subtotal Suelo Urbano No Consolidado		3.390.008	3.645.626	30.507
Total Suelo Urbanizable			8.289.047	2.323.239	8.964
1º 8 años	SUR-S	Sectorizado	1.746.021	903.239	1.007
	SUR-O	Ordenado y detallado	2.183.233	1.420.000	7.957
	Subtotal Suelo Urbanizable 1º 8 años		3.929.255	2.323.239	8.964
A partir 9 años	SUR-NS	No Sectorizado	4.359.792		
	Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado		4.359.792		
Total Suelo No Urbanizable			37.758.591		
SNUEP-LE Especial Protección por legislación específica	Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar		4.813.685		
	Zona Arqueológica: Bic Turaniana		104.298		
	Marítimo-terrestre		5.884.817		
	Vías Pecuarias		1.224.269		
	Ramblas		578.590		
	Subtotal SNUEP-LE		12.605.659		
SNUEP-PU-PT Especial protección por la planificación urbanística y territorial	Agrícola (SNUEP-PU)		16.819.000		
	Paisajístico (SNUEP-PT)		8.333.932		
	Subtotal SNUEP-PU-PT		25.152.932		
Sistemas Generales			2.277.756		
Total Término Municipal			59.650.000	5.980.165	39.543

La diferencia entre el sumatorio de todas las clases de suelo y la superficie del término municipal se debe a las superposiciones de categorías de especial protección por legislación específica (v.g. Punta Entinas Sabinar, Vías Pecuarias, etc.)

Total Suelo Urbano	14.431.132 m2
Subtotal Suelo Urbano Consolidado	11.041.124 m2
Subtotal Suelo Urbano No Consolidado	3.390.008 m2

En este documento de Plan General se reconoce como punto de partida la delimitación de suelo urbano proveniente del planeamiento vigente, así como los suelos derivados del desarrollo del planeamiento parcial contemplado en el planeamiento general vigente, y que cuentan con figura de planeamiento y proyecto de equidistribución de cargas y beneficios aprobados.

Figura nº 58. Categorías de suelo urbano.



MEMORIA GENERAL

e) Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado (SUNC-SEC).

Está constituido por los terrenos incluidos en áreas de suelo vacante o con edificaciones incompatibles con la ordenación que establece el Plan, que por estar integradas en la malla urbana, tienen la consideración de Suelo Urbano y en las que el Plan establece su desarrollo mediante Planeamiento Parcial.

En este tipo de intervenciones se obtiene como mínimo una reserva para espacios libres y equipamientos de más de 23,07 hectáreas.

	Parques y jardines	Otras Dotaciones	Total
U-AGU-01	3.362	1.401	4.763
U-ALG-02	13.087	15.995	29.082
U-CAM-01	626	417	1.043
U-CAM-02	977	651	1.629
U-CAM-05	7.748	9.469	17.217
U-CMO-01	8.825	10.787	19.612
U-CMO-02	3.139	2.093	5.232
U-CMO-03	7.802	9.536	17.338
U-CMO-04	20.865	23.846	44.711
U-CMO-05	2.802	1.868	4.670
U-CMO-06	3.420	2.280	5.700
U-CMO-07	7.801	9.535	17.336
U-CMO-08	5.187	3.458	8.645
U-CMO-09	3.521	2.347	5.868
U-CMO-10	832	555	1.387
U-PUE-01	4.098	2.732	6.830
U-ROQ-01	3.950	2.634	6.584
U-ROQ-02	5.543	3.695	9.238
U-ROQ-03	728	485	1.213

U-ROQ-05	3.543	2.362	5.905
U-ROQ-07	3.083	2.055	5.138
U-ROQ-09	1.491	994	2.485
U-ROQ-10	5.496	3.664	9.159
	117.926	112.858	230.784

MEMORIA GENERAL

Intervención	Denominación	Núcleo	Uso global	Área de Reparto	Ap. Medio	Superficie (m2)	Edificab. Global (m2/m2)	Superf. Construida máx(m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max
U-AGU-01	Proximidades Cementerio	Aguadulce	Terciario	ARU-11B	1,00000	28.018	1,000	28.018		0
U-ALG-02	Gran Plaza	Algaida	Residencial	ARU-11	0,87650	72.704	1,000	72.704	65	473
U-CAM-01	Junto Rambla del Pillico 1	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	3.476	1,000	3.476	65	23
U-CAM-02	Junto Rambla del Pillico 2	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	5.429	1,000	5.429	65	35
U-CAM-05	Calle Talavera	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	43.042	1,000	43.042	65	280
U-CMO-01	Oeste Ctra. Del Portal	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	49.030	1,000	49.030	65	319
U-CMO-02	Este Ctra. Del Portal	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	17.441	1,000	17.441	65	113
U-CMO-03	Norte Ctra. La Mojonera	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	43.345	1,000	43.345	65	282
U-CMO-04	Norte Camino Guardias Viejas	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	99.357	1,000	99.357	65	646
U-CMO-05	Sur Finca Los Morenos 1	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	15.565	1,000	15.565	65	101
U-CMO-06	Sur Ctra. De La Mojonera 1	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	19.001	1,000	19.001	65	124
U-CMO-07	Junto a Cortijos de Marín	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	43.339	1,000	43.339	65	282
U-CMO-08	Sur Ctra. De La Mojonera 2	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	28.816	1,000	28.816	65	187
U-CMO-09	Sur Ctra. De La Mojonera 3	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	19.561	1,000	19.561	65	127
U-CMO-10	Sur Finca Los Morenos 2	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	4.623	1,000	4.623	65	30

MEMORIA GENERAL

Intervención	Denominación	Núcleo	Uso global	Área de Reparto	Ap. Medio	Superficie (m2)	Edificab. Global (m2/m2)	Superf. Construida máx(m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max
U-PUE-01	Ctra. La Marina	Puerto	Residencial	ARU-11	0,87650	22.768	1,000	22.768	65	148
U-ROQ-01	Calle Paterna del Río	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	21.946	1,000	21.946	65	143
U-ROQ-02	Carretera de la Mojonera	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	30.795	1,000	30.795	65	200
U-ROQ-03	Calle Centauro	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	4.042	1,000	4.042	65	26
U-ROQ-05	Junto a Camino de Los Baños	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	19.683	1,000	19.683	65	128
U-ROQ-07	Junto a Cortijo El Algarrobo	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	17.128	1,000	17.128	65	111
U-ROQ-09	Norte Camino Cañuelo	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	8.283	1,000	8.283	65	54
U-ROQ-10	Junto Avda. Albuñol	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	30.531	1,000	30.531	65	198
						647.923		647.923		4.030

Total Suelo Urbanizable	8.289.047
Sectorizado	1.746.021
1° 8 años Ordenado y detallado	2.183.233
Subtotal Suelo Urbanizable 1° 8 años	3.929.255
No Sectorizado	4.359.792
A partir 9 años Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado	4.359.792

Además uno de los principales objetivos del Plan General es la obtención de espacios libres y equipamientos de sistema general, consiguiéndose más de 349 hectáreas.

3.4.2. Usos Globales.

Los usos para suelo urbanizable son los mismos que para el suelo urbano. Desde el Plan General se asigna un uso global a cada sector de suelo urbanizable, si bien en el urbanizable ordenado además se asigna el uso pormenorizado de cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de los mismos.

Categoría	Nº sect.	Uso Global	Superficie (m2)	SSGG adscritos (m2)
SUR-O	1	Residencial	27.563	16.468
SUR-O	1	Residencial-Turístico	2.155.671	1.030.173
SUR-S	3	Residencial	125.949	61.873
SUR-S	1	Residencial-Turístico	71.436	31.164
SUR-S	6	Instalac. Productivas	1.030.248	363.903
SUR-S				
	7	Terciario	413.486	136.065

Categoría	Nº sect.	Uso Global	Superficie (m2)	SSGG adscritos (m2)
SUR-S	1	Equipamiento	104.902	45.924
SUR-NS		Residencial	3.637.686	1.463.388
SUR-NS		Residencial-Turístico	722.106	270.386
			8.289.047	3.419.344

3.4.3. Definición y justificación de las Áreas de Reparto.

El suelo urbanizable que se proporciona como soporte físico de la actividad urbanística se ha establecido en función de las previsiones de crecimiento poblacional y de las necesidades de vivienda y otros usos del suelo. En esta clase de suelo, tanto ordenado como sectorizado, el P.G.O.U. ha establecido determinaciones de aprovechamiento, usos y condiciones de ordenación por las que habrán de desarrollarse los sectores delimitados.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establecen unos usos pormenorizados en función de los usos globales asignados al sector. En tanto no se desarrollen, el suelo correspondiente a cada sector tendrá la consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico de Suelo No Urbanizable.

En conformidad con el artículo 60 c) de la LOUA las diferencias de aprovechamientos medios entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto superiores al diez por ciento, se justifican por sus usos globales diferenciados y sus propias características de edificación.

Estas áreas de reparto incluyen además los Sistemas Generales adscritos para su gestión.

MEMORIA GENERAL

destinados a los usos sanitarios como es el caso del hospital de los usos deportivos y/o recreativos de la ciudad deportiva.

En el caso del equipamiento sanitario sería necesario es necesario establecer los costos de edificación e instalación de usos pormenorizados -recogidos en los Módulos de Costes aprobados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos en el año 2002- siendo de 603,31 €/m2 bruto.

Por su parte, los costos de edificación e instalación de usos pormenorizados para los equipamientos deportivos, superará los 398,04 €/m2 bruto.

Costes de ejecución de las Infraestructuras

Los criterios utilizados para la cuantificación de los costes de las diferentes actuaciones relacionadas con el Sistema de Infraestructuras, establece para el caso de la ampliación de la depuradora, una cuantía de 65 €/m2 bruto.

4.3.3. Estimación de la repercusión de los costes de ejecución del plan.

A partir de los módulos de valoración establecidos en apartados anteriores, podemos abordar ahora la cuantificación económica del resto de actuaciones previstas en el Plan siguiendo un esquema de clasificación de suelos.

Suelo Urbano No Consolidado

La superficie de actuación en el suelo urbano no consolidado es de 3.390.008 m2., de un total de 14.431.132 m2 totales, por tanto la superficie afectada por las intervenciones planificadas por el PGOU es del 5,34%, del total urbano, alcanzando unos costes de inversión para el suelo de 27.730.895,40 € y unos costes de edificación de 576.802.476,00 €.

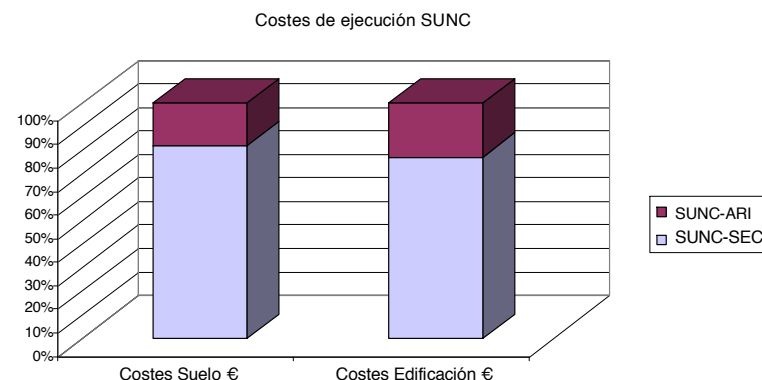
Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
A-ALG-01	34.030,00	1.223.378,55	31.607.064,00
A-ALI-02	46.199,00	1.660.854,00	43.242.264,00
A-ALI-04	15.705,00	564.594,81	12.664.512,00
A-CAM-01	4.507,00	162.026,82	3.731.796,00
A-ROQ-02	10.413,00	374.347,51	8.621.964,00
A-SAL-01	12.597,00	452.862,07	10.430.316,00
	123.451,00	4.438.063,75	110.297.916,00

Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
U-AGU-01	28.018,00	1.007.247,03	20.172.960,00
U-ALG-02	72.704,00	2.613.708,85	52.346.880,00
U-CAM-01	3.476,00	124.962,11	2.502.720,00
U-CAM-02	5.429,00	195.172,71	3.908.880,00
U-CAM-05	43.042,00	1.547.359,92	30.990.240,00
U-CMO-01	49.030,00	1.762.628,58	35.301.600,00
U-CMO-02	17.441,00	627.003,88	12.557.520,00
U-CMO-03	43.345,00	1.558.252,58	31.208.400,00
U-CMO-04	99.357,00	3.571.884,23	71.537.040,00
U-CMO-05	15.565,00	559.561,83	11.206.800,00
U-CMO-06	19.001,00	683.086,04	13.680.720,00
U-CMO-07	43.339,00	1.558.037,03	31.204.080,00
U-CMO-08	28.816,00	1.035.935,34	20.747.520,00
U-CMO-09	19.561,00	703.217,96	14.083.920,00

MEMORIA GENERAL

Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
U-CMO-10	4.623,00	166.196,73	3.328.560,00
U-PUE-01	22.768,00	818.509,44	16.392.960,00
U-ROQ-01	21.946,00	788.958,52	15.801.120,00
U-ROQ-02	30.795,00	1.107.080,40	22.172.400,00
U-ROQ-03	4.042,00	145.309,76	2.910.240,00
U-ROQ-05	19.683,00	707.603,95	14.171.760,00
U-ROQ-07	17.128,00	615.751,52	12.332.160,00
U-ROQ-09	8.283,00	297.773,74	5.963.760,00
U-ROQ-10	30.531,00	1.097.589,50	21.982.320,00
	647.923,00	23.292.831,65	466.504.560,00

En cuanto a los costes totales de las actuaciones propuestas para el suelo urbano no consolidado, se reparten de un modo desigual. Así, el 84,00% de los costes de suelo pertenecen al SUNC-SEC, dándose un comportamiento similar en el caso de los costes de edificación, donde en el caso del SUNC-SEC alcanzan el 80,88 % de los costes totales del SUNC.



Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable tiene una superficie total de 3.929.255 m2, que representa el 83% de la superficie afectada por las actuaciones previstas por el Plan.

Los costes finales de las actuaciones previstas en el suelo urbanizable, se reparten del siguiente modo. En el caso de los costes de suelo, es el suelo urbanizable ordenado el que prevé un mayor presupuesto en gastos.

Categoría	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
Ordenado	2.183.233	78.487.239,50	1.659.257.358,01
Sectorizado	1.746.021	62.769.466,29	1.326.976.199,63
Total	3.929.255	141.256.705,79	2.986.233.557,64

MEMORIA GENERAL

ejecución y que posibilitará la realización de las infraestructuras, servicios y dotaciones adecuadas a la edificación que deba implantarse en el ámbito.

Aguadulce

Identificación	Denominación	Plazos
U-AGU-01	Proximidades Cementerio	1º Cuatrienio

Algaida

Identificación	Denominación	Plazos
A-ALG-01	Mercado Roquetas	1º Cuatrienio
U-ALG-02	Gran Plaza	1º Cuatrienio

Campillo del Moro

Identificación	Denominación	Plazos
A-CAM-01	Junto Rambla Las Hortichuelas	1º Cuatrienio
U-CAM-01	Junto Rambla del Pillico 1	1º Cuatrienio
U-CAM-02	Junto Rambla del Pillico 2	1º Cuatrienio
U-CAM-05	Calle Talavera	1º Cuatrienio

Ctra. De Alicún

Identificación	Denominación y Plazos
A-ALI-02	Límite Rambla El Pastor 2 1º Cuatrienio
A-ALI-04	Límite Rambla El Pastor 1 1º Cuatrienio

Ctra. La Mojonera

Identificación	Denominación y Plazos
U-CMO-01	Oeste Ctra. Del Portal 1º Cuatrienio
U-CMO-02	Este Ctra. Del Portal 1º Cuatrienio
U-CMO-03	Norte Ctra. La Mojonera 1º Cuatrienio
U-CMO-04	Norte Camino Guardias Viejas 1º Cuatrienio
U-CMO-05	Sur Finca Los Morenos 1 1º Cuatrienio
U-CMO-06	Sur Ctra. De La Mojonera 1 1º Cuatrienio
U-CMO-07	Junto a Cortijos de Marín 1º Cuatrienio
U-CMO-08	Sur Ctra. De La Mojonera 2 1º Cuatrienio

U-CMO-09	Sur Ctra. De La Mojonera 3	1º Cuatrienio
U-CMO-10	Sur Finca Los Morenos 2	1º Cuatrienio

Puerto

Identificación	Denominación	Plazos
U-PUE-01	Ctra. La Marina	1º Cuatrienio

Roquetas de Mar

Identificación	Denominación	Plazos
A-ROQ-02	Junto Avda. Juan Bonachera	1º Cuatrienio
U-ROQ-01	Calle Paterna del Río	1º Cuatrienio
U-ROQ-02	Carretera de la Mojonera	1º Cuatrienio
U-ROQ-03	Calle Centauro	1º Cuatrienio
U-ROQ-05	Junto a Camino de Los Baños	1º Cuatrienio
U-ROQ-07	Junto a Cortijo El Algarrobo	1º Cuatrienio
U-ROQ-09	Norte Camino Cañuelo	1º Cuatrienio
U-ROQ-10	Junto Avda. Albuñol	1º Cuatrienio

Salinas de San Rafael

Identificación	Denominación	Plazos
A-SAL-01	Barriada San Francisco	1º Cuatrienio

4.4.2. Programación de la Ejecución de los Suelos Urbanizables.

Suelo Urbanizable Ordenado y en Transformación

Integrado por los terrenos que formen el o los sectores para que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

NORMAS URBANÍSTICAS

ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ARIS y SUNC-SEC

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
ARU-02	A-CAM-01	SUNC-ARIS	Residencial	4.507	1,15	100%	5.181	100	45			4.541
	Comercial				10%	518			1,25	1	648	
	Residencial libre				63%	3.264			1	1	3.264	
	Residencial VPP				27%	1.399			1	0,45	629	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-02		4.507			5.181		45			4.541	1,007
ARU-03	A-SAL-01	SUNC-ARIS	Residencial	12.597	1,30	100%	16.376	100	126			14.354
	Comercial				10%	1.638			1,25	1	2.047	
	Residencial libre				63%	10.317			1	1	10.317	
	Residencial VPP				27%	4.422			1	0,45	1.990	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-03		12.597			16.376		126			14.354	1,139
ARU-05	A-ALI-02	SUNC-ARIS	Residencial	46.199	1,30	100%	60.059	100	462			52.642
	Comercial				10%	6.006			1,25	1	7.507	
	Residencial libre				63%	37.837			1	1	37.837	
	Residencial VPP				27%	16.216			1	0,45	7.297	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-05		46.199			60.059		462			52.642	1,139
ARU-06	A-ALI-04	SUNC-ARIS	Residencial	15.705	1,12	100%	17.589	100	157			15.417
	Comercial				10%	1.759			1,25	1	2.199	
	Residencial libre				63%	11.081			1	1	11.081	
	Residencial VPP				27%	4.749			1	0,45	2.137	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-06		15.705			17.589		157			15.417	0,982
ARU-07	A-ALG-01	SUNC-ARIS	Residencial	39.435	1,30	100%	51.266	100	394			47.393
	Comercial				31%	15.912			1,25	1	19.890	
	Residencial libre				41%	21.080			1	1	21.080	
	Residencial VPP				28%	14.273			1	0,45	6.423	

NORMAS URBANÍSTICAS

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-07		39.435			51.266		394			47.393	1,202
ARU-09	A-ROQ-02	SUNC-ARIS	Residencial	10.413	1,30	100%	13.537	100	104		11.866	
	Comercial				10%	1.354			1,25	1	1.692	
	Residencial libre				63%	8.529			1	1	8.529	
	Residencial VPP				27%	3.655			1	0,45	1.645	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-09		10.413			13.537		104			11.866	1,139
ARU-11	U-ALG-02	SUNC-SEC	Residencial	72.704	1,00	100%	72.704	65	473		63.725	
	Comercial				10%	7.270			1,25	1	9.088	
	Residencial libre				63%	45.804			1	1	45.804	
	Residencial VPP				27%	19.630			1	0,45	8.834	
	U-CAM-01	SUNC-SEC	Residencial	3.476	1,00	100%	3.476	65	23		3.047	
	Comercial				10%	348			1,25	1	435	
	Residencial libre				63%	2.190			1	1	2.190	
	Residencial VPP				27%	939			1	0,45	422	
	U-CAM-02	SUNC-SEC	Residencial	5.429	1,00	100%	5.429	65	35		4.758	
	Comercial				10%	543			1,25	1	679	
	Residencial libre				63%	3.420			1	1	3.420	
	Residencial VPP				27%	1.466			1	0,45	660	
	U-CAM-05	SUNC-SEC	Residencial	43.042	1,00	100%	43.042	65	280		37.727	
	Comercial				10%	4.304			1,25	1	5.380	
	Residencial libre				63%	27.117			1	1	27.117	
	Residencial VPP				27%	11.621			1	0,45	5.230	
	U-CMO-01	SUNC-SEC	Residencial	49.030	1,00	100%	49.030	65	319		42.975	
	Comercial				10%	4.903			1,25	1	6.129	
	Residencial libre				63%	30.889			1	1	30.889	
	Residencial VPP				27%	13.238			1	0,45	5.957	

NORMAS URBANÍSTICAS

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
	U-CMO-02	SUNC-SEC	Residencial	17.441	1,00	100%	17.441	65	113			15.287
	Comercial				10%	1.744			1,25	1		2.180
	Residencial libre				63%	10.988			1	1		10.988
	Residencial VPP				27%	4.709			1	0,45		2.119
	U-CMO-03	SUNC-SEC	Residencial	43.345	1,00	100%	43.345	65	282			37.992
	Comercial				10%	4.334			1,25	1		5.418
	Residencial libre				63%	27.307			1	1		27.307
	Residencial VPP				27%	11.703			1	0,45		5.266
	U-CMO-04	SUNC-SEC	Residencial	99.357	1,00	100%	99.357	65	646			87.087
	Comercial				10%	9.936			1,25	1		12.420
	Residencial libre				63%	62.595			1	1		62.595
	Residencial VPP				27%	26.827			1	0,45		12.072
	U-CMO-05	SUNC-SEC	Residencial	15.565	1,00	100%	15.565	65	101			13.643
	Comercial				10%	1.557			1,25	1		1.946
	Residencial libre				63%	9.806			1	1		9.806
	Residencial VPP				27%	4.203			1	0,45		1.891
	U-CMO-06	SUNC-SEC	Residencial	19.001	1,00	100%	19.001	65	124			16.654
	Comercial				10%	1.900			1,25	1		2.375
	Residencial libre				63%	11.970			1	1		11.970
	Residencial VPP				27%	5.130			1	0,45		2.309
	U-CMO-07	SUNC-SEC	Residencial	43.339	1,00	100%	43.339	65	282			37.986
	Comercial				10%	4.334			1,25	1		5.417
	Residencial libre				63%	27.303			1	1		27.303
	Residencial VPP				27%	11.701			1	0,45		5.266
	U-CMO-08	SUNC-SEC	Residencial	28.816	1,00	100%	28.816	65	187			25.258
	Comercial				10%	2.882			1,25	1		3.602

NORMAS URBANÍSTICAS

Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Residencial libre				63%	18.154			1	1	18.154	
Residencial VPP				27%	7.780			1	0,45	3.501	
U-CMO-09	SUNC-SEC	Residencial	19.561	1,00	100%	19.561	65	127		17.145	
Comercial				10%	1.956			1,25	1	2.445	
Residencial libre				63%	12.323			1	1	12.323	
Residencial VPP				27%	5.281			1	0,45	2.377	
U-CMO-10	SUNC-SEC	Residencial	4.623	1,00	100%	4.623	65	30		4.052	
Comercial				10%	462			1,25	1	578	
Residencial libre				63%	2.913			1	1	2.913	
Residencial VPP				27%	1.248			1	0,45	562	
U-PUE-01	SUNC-SEC	Residencial	22.768	1,00	100%	22.768	65	148		19.956	
Comercial				10%	2.277			1,25	1	2.846	
Residencial libre				63%	14.344			1	1	14.344	
Residencial VPP				27%	6.147			1	0,45	2.766	
U-ROQ-01	SUNC-SEC	Residencial	21.946	1,00	100%	21.946	65	143		19.236	
Comercial				10%	2.195			1,25	1	2.743	
Residencial libre				63%	13.826			1	1	13.826	
Residencial VPP				27%	5.925			1	0,45	2.666	
U-ROQ-02	SUNC-SEC	Residencial	30.795	1,00	100%	30.795	65	200		26.991	
Comercial				10%	3.079			1,25	1	3.849	
Residencial libre				63%	19.401			1	1	19.401	
Residencial VPP				27%	8.315			1	0,45	3.742	

NORMAS URBANÍSTICAS

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
	U-ROQ-03	SUNC-SEC	Residencial	4.042	1,00	100%	4.042	65	26		3.543	
	Comercial				10%	404			1,25	1	505	
	Residencial libre				63%	2.547			1	1	2.547	
	Residencial VPP				27%	1.091			1	0,45	491	
	U-ROQ-05	SUNC-SEC	Residencial	19.683	1,00	100%	19.683	65	128		17.252	
	Comercial				10%	1.968			1,25	1	2.460	
	Residencial libre				63%	12.400			1	1	12.400	
	Residencial VPP				27%	5.314			1	0,45	2.392	
	U-ROQ-07	SUNC-SEC	Residencial	17.128	1,00	100%	17.128	65	111		15.012	
	Comercial				10%	1.713			1,25	1	2.141	
	Residencial libre				63%	10.790			1	1	10.790	
	Residencial VPP				27%	4.624			1	0,45	2.081	
	U-ROQ-09	SUNC-SEC	Residencial	8.283	1,00	100%	8.283	65	54		7.260	
	Comercial				10%	828			1,25	1	1.035	
	Residencial libre				63%	5.218			1	1	5.218	
	Residencial VPP				27%	2.236			1	0,45	1.006	
ARU-11B	U-ROQ-10	SUNC-SEC	Residencial	30.531	1,00	100%	30.531	65	198		26.760	
	Comercial				10%	3.053			1,25	1	3.816	
	Residencial libre				63%	19.234			1	1	19.234	
	Residencial VPP				27%	8.243			1	0,45	3.710	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11		619.905			619.905		4.030			543.347	0,877
ARU-11B	U-AGU-01	SUNC-SEC	Terciario	28.018	1,00	100%	28.018	0	0		28.018	
	Comercial				100%	28.018			1	1	28.018	
	Residencial libre				0%	0			1	1	0	
	Residencial VPP				0%	0			1	0,45	0	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11B		28.018			28.018		0			28.018	1,000

NORMAS URBANÍSTICAS

aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.

6. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Campillo del Moro	SUR-NS-Campillo del Moro	478.452	Residencial
	SG-CAM-01 92.303		
El Parador	SUR-NS-El Parador	272.020	Residencial
Las Losas	SUR-NS-Las Losas	15.349	Residencial
Ctra. Alicún	SUR-NS-Ctra. Alicún	806.162	
	SG-ALI-01 7.525		
Algaida	SUR-NS-Algaida	118.004	Residencial
	SG-ALG-01	43.933	
	SG-ALG-02	45.012	
	SG-ALG-03	44.269	
	SG-ALG-04	5.093	
	SG-ALG-05	1.952	
	SG-ALG-06	2.619	
	SG-ALG-07	38.907	
Roquetas Pueblo	SUR-NS-Roquetas Pueblo	430.012	Residencial
	SG-ROQ-01	47.982	

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
	SG-ROQ-02	30.109	
	SG-ROQ-03	9.010	
	SG-ROQ-04	12.820	
	SG-ROQ-05	4.263	
	SG-ROQ-06	5.542	
Ctra. Mojonera	SUR-NS-Ctra. La Mojonera	69.784	Residencial
Las Capitanas	SUR-NS-Las Capitanas	797.798	Residencial
	SG-CAP-01	76.380	
	SG-CAP-02	29.778	
	SG-CAP-03	21.838	
	SG-CAP-04	20.715	
	SG-CAP-05	98.039	
	SG-CAP-06	51.145	
	SG-CAP-07	4.531	
	SG-CAP-08	60.267	
	SG-CAP-09	42.985	
Puerto	SUR-NS-Puerto	408.906	Residencial
	SG-PUE-01	2.321	
	SG-PUE-02	12.294	
	SG-PUE-03	1.031	
	SG-PUE-04	6.104	
	SG-PUE-05	25.279	
	SG-PUE-06	3.943	
	SG-PUE-07	34.670	
	SG-PUE-08	151.779	
Las Marinas			Residencial-turístico
	SUR-NS-Las Marinas	722.106	

NORMAS URBANÍSTICAS

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
El Solanillo	SG-MAR-01	26.373	
	SG-MAR-02	82.101	
	SG-MAR-03	161.912	
	SUR-NS El Solanillo	241.199	Residencial
	SG-SOL-01	26.248	
	SG-SOL-02	21.784	
	SG-SOL-03	21.390	
	SG-SOL-04	13.128	
	SG-SOL-05	27.353	
	SG-SOL-06	27.967	
	SG-SOL-07	15.821	
	SG-SOL-08	114.279	
	SG-SOL-09	160.979	

Total SUR-NS Residencial	3.637.686
Total SUR-NS Residencial-Turístico	722.106
Total SUR-NS	4.359.792
Total SSGG SUR-NS	1.733.774

Artículo 5.16 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. El objetivo principal del Plan de Sectorización o Planes de Sectorización que se delimiten será implantar grandes dotaciones territoriales e integrar en la ordenación el desarrollo de actividades residenciales y turísticas.

2. La superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el presente documento deberá ser completada en el correspondiente plan de

sectorización hasta alcanzar como mínimo los 8,5 m² de suelo por habitante.

3. Los usos globales permitidos de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

- a) En los ámbitos SUR-NS-Las Marinas, el Uso Global es el Residencial-Turístico.
- b) En los demás ámbitos el Uso Global es el Residencial.

4. En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos por el presente Plan General, tienen la consideración de usos incompatibles el uso global de Instalaciones Productivas.

5. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado será máxima del 0,60 m²/m²s.

- a) Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a Usos Terciarios será como mínimo del 10%.
- b) En los sectores residencial-turísticos, del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los Usos Hoteleros, se situará como mínimo en el 20%.

6. La densidad de viviendas será de 60 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total residencial.

7. La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Vialidad urbano, asumiendo las cargas de urbanización externas correspondientes a la continuidad con la trama urbana.

ANEXOS

CERTIFICADO DE COLEGIACION TECNICO REDACTOR

FICHAS CATASTRALES

DOCUMENTO II:

PLANOS

INDICE DE PLANOS.

1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	E.1/10.000
2	AMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRAL	E:1/1.000
3	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. VIGENTE.	E.1/10.000
4	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. MODIFICADO.	E.1/10.000
5	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. VIGENTE.	E.1/10.000
6	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. MODIFICADO.	E.1/10.000
7	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. DELIMITACION DE LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION DEL SUELO. VIGENTE.	E:1/5.000
8	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. DELIMITACION DE LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION DEL SUELO. MODIFICADO.	E:1/5.000
9	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. VIGENTE.	E:1/15.000
10	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. AMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. MODIFICADO.	E:1/15.000
11	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. VISION GLOBAL VIGENTE.	E.1/10.000
12	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. VISION GLOBAL MODIFICADO.	E.1/10.000
13	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACION VIGENTE.	E.1/25.000
14	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACION MODIFICADO	E.1/25.000
15	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SISTEMAS GENERALES Y SUELOS URBANIZABLES VIGENTE.	E:1/15.000
16	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. SISTEMAS GENERALES Y SUELOS URBANIZABLES MODIFICADO.	E:1/15.000
17	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. VIGENTE.	E:1/2.000
18	ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. MODIFICADO.	E:1/2.000
19	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y PROGRAMACION. VIGENTE.	E:1/8.000
20	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y PROGRAMACION. MODIFICACION	E:1/8.000