

**INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN EN EL SUELO
URBANO NO CONSOLIDADO, ARU-12,**

SUNC-ALESS, Zona Aguadulce_1 IX
del PGOU de Roquetas de Mar

Memoria

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
PEDRO LLORCA JIMÉNEZ

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	3
1.1 Antecedentes	3
1.2 Objeto	3
1.3 Características de los suelos y Estructura de la propiedad	5
1.4 Exclusiones del ARU-12	7
2 PROPUESTA DE NUEVA ARU-12	20
2.1 Definición planimétrica y ficha	20
2.2 Justificación	22
2.3 Normativa aplicable y Gestión	26
2.4 Valoración específica de Incidencia Territorial	27
2.5 Ordenanzas de la Edificación	28
3 INFORMACIÓN CATASTRAL	31
4 Planos de los suelos del SUNC-ALESS ARU-12 sobre topográfico	39
5 Documentación que sustituye a la del P.G.O.U.	45
6 Planos que sustituyen los del P.G.O.U.	50

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Antecedentes

A requerimiento de Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L. y al amparo del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

El Planeamiento vigente en el término municipal de Roquetas de Mar es el PGOU adaptado a la LOUA aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA nº 126, de 1 de julio de 2009) y su Texto Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009 y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

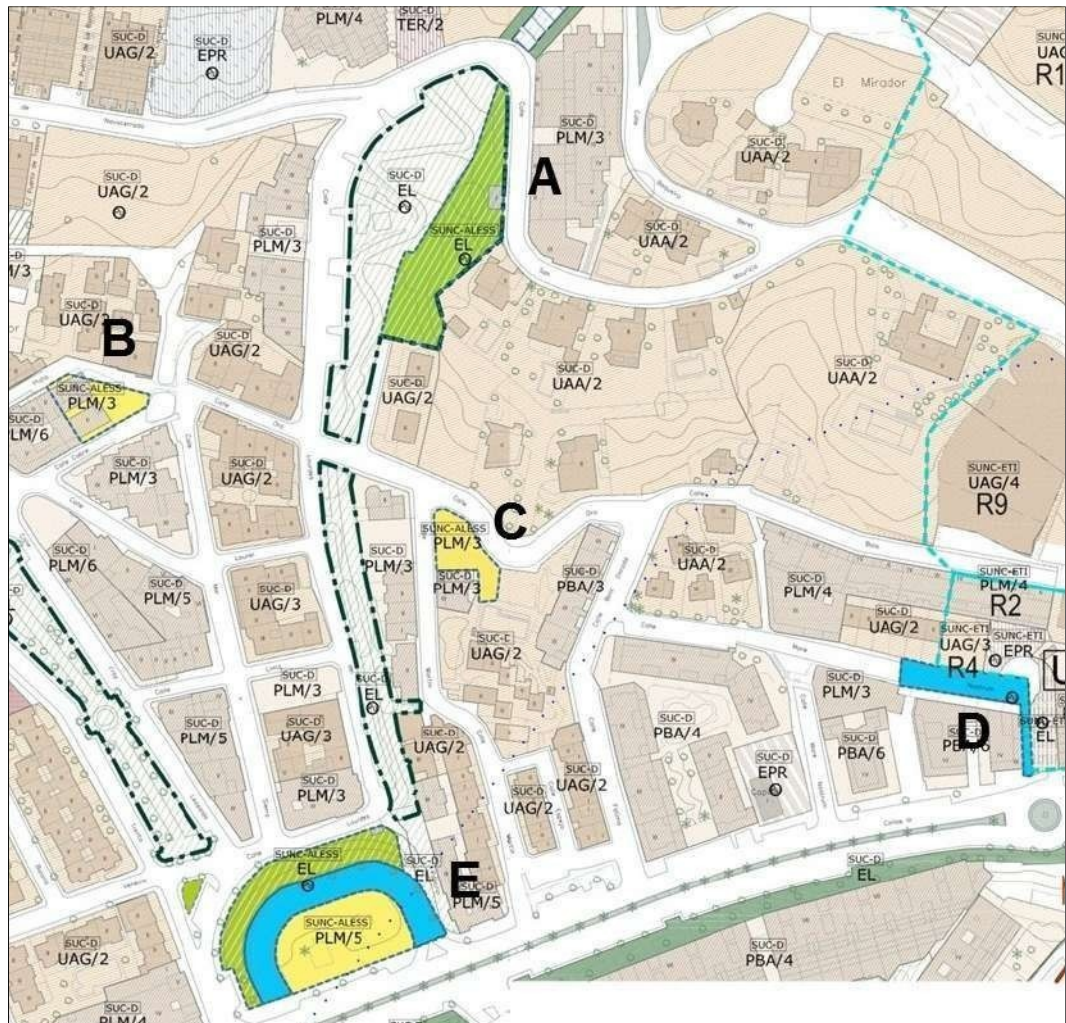
1.2. Objeto

Esta innovación se limita al ámbito del Área de reparto ARU-12 del suelo urbano no consolidado SUNC-ALESS con el objetivo de redefinir sus límites, incluyendo y excluyendo suelos que objetivamente debieran o no pertenecer a dicho ámbito. Todo ello con el fin último de perfeccionar la definición del ARU-12 y posibilitar su desarrollo.

El ARU-12 abarca cinco suelos de distintos tipos y de los que Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. es propietario mayoritario, siendo la ficha que determina el PGOU vigente en este ARU-12, detallada por usos, la siguiente:

Zona	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Superficie Edificable (m2)	Máx. Viviendas	Coef. Pond.	Aprovech. (UAs)	Apr. Medio (UAs/m2)
Aguadulce_1	ARU-12	PLM	3	861	2.065				
			5	1.133	4.304				
			--	1.993	6.369	64	1,00	6.369	
		Viario		1.543					
		Espc. Lib.		2.469					
		Equipam.		0					
		Total Cesión		4.012					
				6.006	6.369	64		6.369	1,061

La ubicación de dichos suelos en la planimetría del P.G.O.U. es la representada a continuación:



Elementos del ARU-12 del SUNC-ALESS en el vigente P.G.O.U.

De estos suelos, uno está edificado con la tipología que le adjudica el P.G.O.U., otro es espacio libre, en parte patrimonializado por el Ayuntamiento y una parcela construida, un tercero es un vial reconocido público por las licencias otorgadas a los solares que lo tienen en fachada. En definitiva, a la vista de estas circunstancias y a nuestro entender, está suficientemente justificada la innovación que se redacta limitando los suelos de este ARU-12 a aquellos que cumplen las condiciones del P.G.O.U. (artículo 4.2.3.3):

“ámbitos discontinuos integrados en una o varias áreas de carácter homogéneo, para las siguientes metas:


- a) *Obtención de suelo para: Dotaciones, parques y jardines y viario.*
- b) *Apoyo municipal a la promoción de Vivienda protegida (con el procedente de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo)*
- c) *Sistema detallado de reparto de la edificabilidad lucrativa”.*

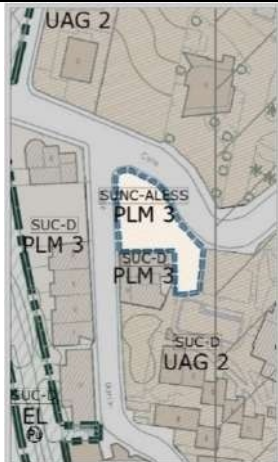
Y que permiten según el mismo artículo: “la obtención de suelo para dotaciones, parques, jardines y viario, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento objetivo”.

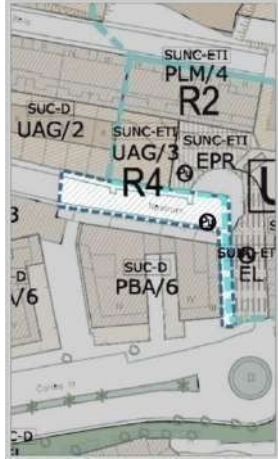
1.3. Características de los suelos y Estructura de la propiedad

Los propietarios del suelo de los elementos incluidos en la ficha del PGOU dentro del área de reparto ARU-12 son los siguientes:

Suelo A	Propietario:	Ayuntamiento de Roquetas de Mar y Leopoldo Martín Martín
	Domicilio:	Plaza de la Constitución, 1 y c/. Lago San Mauricio, 7 de Roquetas de Mar (Almería).
	NIF:	P-0407900-Jy 27.201.178-K
	Ref Catastral:	--- 8950801WF3785S0001LS
	Superficie:	1.532,79 m2
	Calificación:	Espacio Libre
	Notas:	Patrimonializados: 1.050 m2 con el nº de registro ZV-M AGUAD (INM000132) por cesión de D. Leopoldo Martín Martín; 197,42 m2 por cesión de Residencial Vistamar Aguadulce S.L. Resto, 285.37 m2 de espacio libre de la Rambla del Polvorín.

Suelo B	Propietario:	D. Alfredo Rebellón y Asociados
	Domicilio:	Avda. Ronda Norte, 1-8ºA, 30030 Murcia
	DNI:	13.258.631-M
	Ref Catastral:	8750807WF3785S0001BS
	Superficie:	468,12 m2
	Calificación:	Residencial plurifamiliar PLM/3
	Notas:	Se concedió licencia municipal de obras con número de expediente 816/07 de fecha 18-12-07, para ejecutar 13 viviendas y trasteros, y que en la actualidad se encuentra con la estructura y los cerramientos totalmente ejecutados. La superficie se ha obtenido de la cartografía del P.G.O.U.

Suelo C	Propietario:	Dª. Teresa Albacete Canet
	Domicilio:	c/. Martín, 22 de Roquetas de Mar (Almería)
	DNI:	27.181.583-E
	Ref Catastral:	8949202WF3784N0001FP
	Superficie:	391,42 m2
	Calificación:	Residencial plurifamiliar PLM/3
	Notas:	La superficie se ha obtenido de la cartografía del P.G.O.U.

Suelo D	Propietario:	Desconocido
	Domicilio:	
	NIF:	
	Ref Catastral:	---
	Superficie:	481,28 m2
	Calificación:	Viario
	Notas:	Considerado como vial público en las licencias de obra y primera ocupación de los expedientes 300/00 y 778/00. La superficie se ha obtenido de la cartografía del P.G.O.U.

Suelo E	Propietario:	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
	Domicilio:	c/. Lago San Mauricio, 7 Aguadulce, Roquetas de Mar (Almería)
	NIF:	B-04276507
	Ref Catastral:	8949202WF3784N0001FP
	Superficie:	3.119,18 m2
	Calificación:	Residencial plurifamiliar PLM/5, espacio libre EL y, Viario
	Notas:	Incluido dentro de las fincas registrales números 5.645, 2.354, 7.658 y 1.084 que suman un total de 4.645,50 m2.

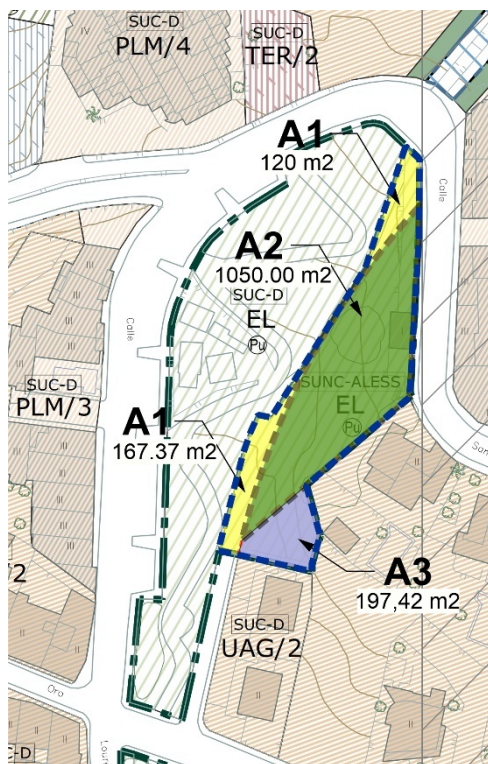
1.4. Exclusiones del ARU-12

§ Suelo A:

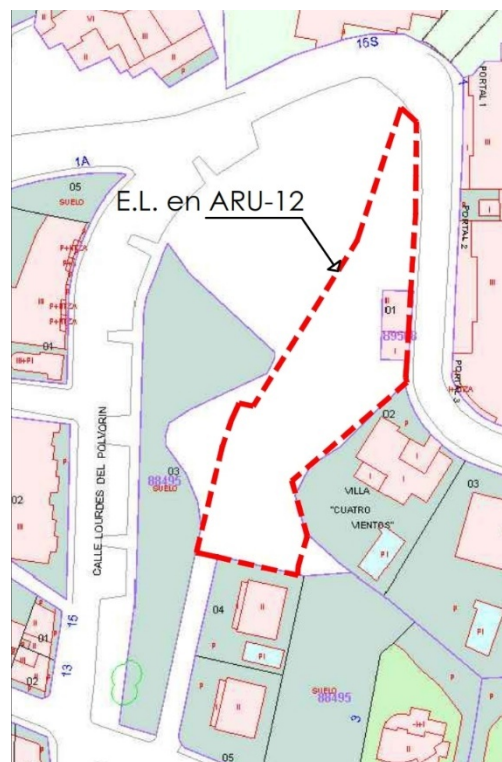
El espacio libre situado al norte de esta Área de 1.532,79 m2, como viene delimitado en el P.G.O.U., contiene:

- A1. Una parte de 120 m2 y otra de 165.37 m2 (285.37 m2 en total) de suelo público proveniente de la Rambla del Polvorín.
- A2. Suelo incorporado al patrimonio municipal con el nº de registro ZV-M AGUAD (INM000132) de 1.050 m2, procedente de una cesión gratuita otorgada por D. Leopoldo Martín Martín en escritura de fecha 28/01/1988 y protocolo 252 del notario D. Joaquín Rodríguez.
- A3. Otra parte, de 197,42 m2 de superficie, que se encuentra en el mismo estado de utilización como espacio libre público que la anterior y con identificación catastral número 8849506WF3784N0001QP, configurando sin solución de continuidad el espacio libre total de esta zona del ARU-12.
Este suelo ha sido incorporado al patrimonio municipal con el número 2067, procedente de una cesión gratuita otorgada por Residencial Vistamar Aguadulce S.L. en escritura de fecha 25/01/2019 y aceptada por el Ayuntamiento el 18/12/2019.

Resulta evidente que los suelos de los apartados A1, A2 y A3 ya son de dominio público, por lo que no caben en el suelo SUNC-ALESS y deben pasar a la clasificación de SUC-D.



Distintas partes del suelo A



Plano de información catastral del suelo E.L.



Ortofoto del estado actual



Espacio Libre (E.L.) en ARU-12

§ **Suelo B:**

Parte de este suelo corresponde a tres viviendas unifamiliares agrupadas que forman parte, a su vez, de una promoción única con otras viviendas agrupadas que no se incluyen en el SUNC-ALESS. En el resto de suelo ya se han consolidado los derechos del propietario al haber construido de acuerdo con la licencia municipal que se le concedió (Expte. 816/07), un edificio de uso residencial plurifamiliar. El área abarcada por este suelo SUNC-ALESS es de 468,12 m2 según la cartografía del P.G.O.U.

Por ello debe también excluirse del ámbito del SUNC-ALESS ARU-12 y pasar a la categoría de suelo SUC-D.

§ **Suelo C:**

Este suelo, con 391,42 m2 de superficie según cartografía del P.G.O.U., representa un 6.51% del total del área de reparto ARU-12 y cuenta con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, al igual que los colindantes y todos los incluidos en la manzana donde se ubica y en la que éste es el único suelo calificado como SUNC-ALESS.

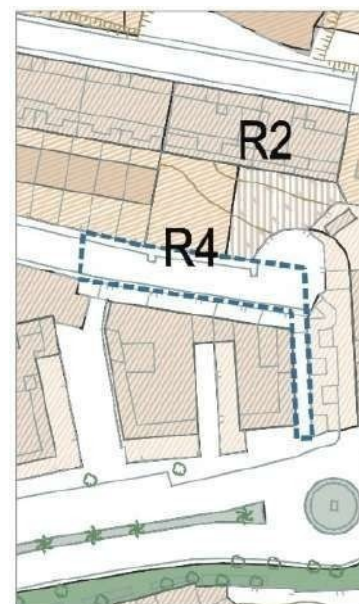
La escasa relevancia de su aportación a la resolución del ARU-12, junto con su situación en una manzana de suelo urbano consolidado, permite proponer su exclusión del SUNC-ALESS ARU-12 pasando a formar parte del SUC-D ya que no se produce menoscabo de las cesiones dotacionales exigidas a esta área de reparto.

§ **Suelo D:**

En la representación de este suelo, de 481,28 m2, contenida en el plano POP 01_07 se ha detectado un error ya que se incluye como vía pública un espacio de patio inglés privado del edificio que ocupa el ángulo de la calle y que supone 76,98 m2 de superficie por lo que el área del suelo D deberá ser de 404,30 m2.



Ortofoto con situación del suelo D



Plano del P.G.O.U.



Patio privado incluido en ARU-12 como calle

En todo caso el Ayuntamiento de Roquetas de Mar ha considerado este suelo D como viario público al otorgar licencia de obra a los edificios que lo tienen en fachada y licencia de ocupación para su uso.



Edificios correspondientes a los expte. 300/00 y 778/00

En los expedientes de obras 300/00 y 778/00 se contiene la urbanización de esta calle como condición necesaria para la aceptación del uso de los edificios. Por ello no cabe su inclusión en un suelo como el SUNC-ALESS donde su cesión como viario público implica participar en los derechos de aprovechamiento del área de reparto, algo que entra directamente en contradicción del tratamiento que tuvo en los mencionados expedientes.



VPO construida con fachada a la calle

Además, se ha construido con fachada exclusivamente a esta calle una vivienda de protección oficial municipal, en la parcela R4 de la UE-1 y otras dos viviendas unifamiliares agrupadas calificadas como SUC-D tienen igualmente fechadas exclusivas a esta calle, así como otro solar municipal destinado a equipamiento primario.

Por tanto, este suelo debe excluirse del ámbito del SUNC-ALESS ARU-12, pasando a viario público del suelo urbano consolidado.

§ Suelo E:

Este suelo es más complejo que los anteriores porque engloba distintas calificaciones: Viario, Espacio libre (EL) y Residencial plurifamiliar (PLM/5) y todo él está incluido en diferentes fincas propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.

Los títulos que justifican la propiedad se adjuntan a esta innovación y se resumen en el siguiente cuadro:

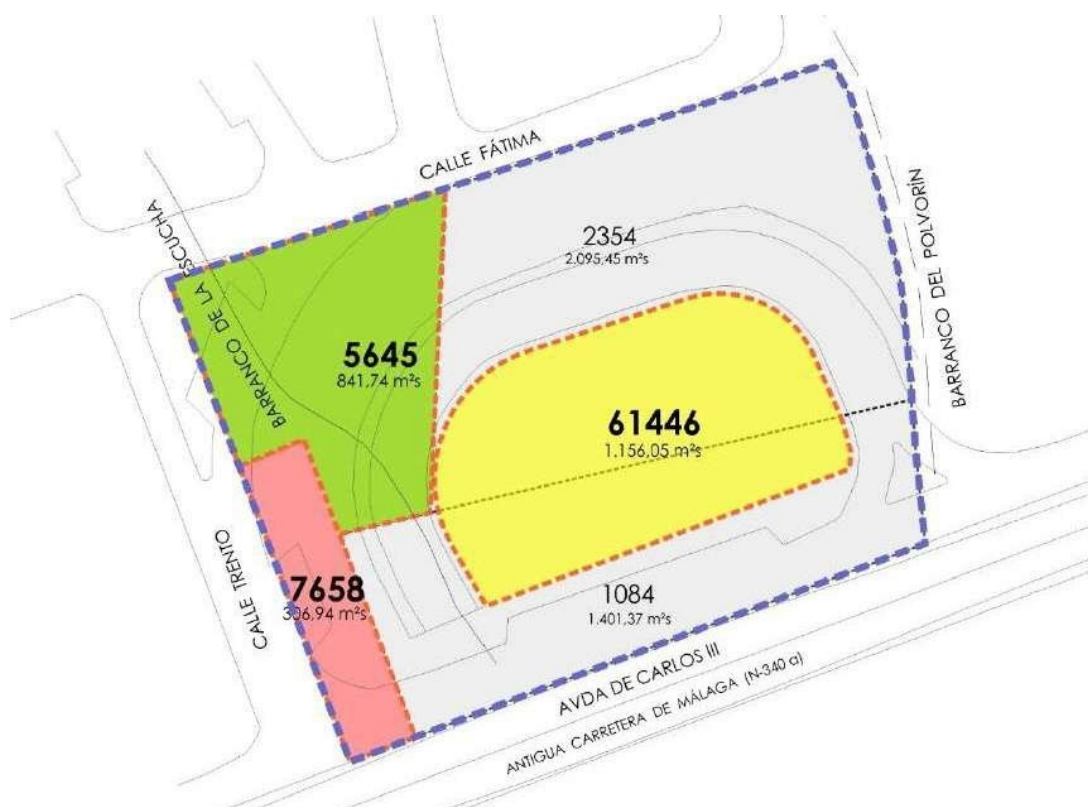
Finca registral	Fecha de escritura	Superficie en escritura	Superficie real
5645	18/04/2001	575,00 m2	841,74 m2
7658	08/8/1983	272,09 m2	306,94 m2
61446	15/04/2004	1.305,00 m2	1.156,05 m2

La finca 61446 resulta de la agrupación de dos fincas con números registrales 2354 y 1084 y cuyas descripciones hacen referencia a límites antiguos, como se recoge en las fichas que se acompañan a título informativo y que se grafían físicamente en el gráfico siguiente.

Sin embargo, para la finca 61446 se recurre a identificarla con límites recientes como la calle de acceso al Puerto Deportivo o la Avenida Carlos III que no existían como tales en las originales que se agruparon. Esta incorrecta descripción de los linderos iniciales y finales origina una incoherencia en la superposición de estas fincas, aunque, a los efectos de esta Innovación, se consideran como límite del conjunto de fincas del suelo E el que se contiene en las descripciones originales de ellas.

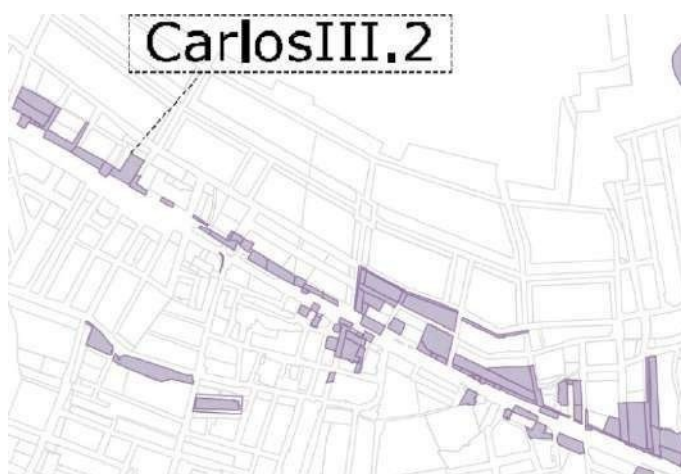
La descripción, los títulos y el plano del ámbito tiene las suficientes garantías de veracidad como para que durante la exposición pública del documento se someta a mejor criterio, y una vez estudiadas las alegaciones que hubiere en este sentido, delimitarlo con más exactitud, e incorporar a cualquier otro propietario con títulos suficientes, para que sea incluido en el reparto del aprovechamiento en proporción al suelo que aporte a la actuación

La antigua carretera de Málaga, como límite inferior de estas propiedades, es suelo de dominio público inscrito con el número INM001415 del Inventario Municipal de Bienes por cesión estatal. Esta antigua vía se encuentra comprendida dentro del ámbito de la Avda. de Carlos III (contenida a su vez en la UE-9.1 del anterior PGOU), sin que toda ésta última sea dominio público, de ahí que parte de esta Avenida se incluya dentro del ámbito del suelo E.



Disposición de las fincas del suelo E

De hecho, hay muchas fracciones/elementos de esta Avenida de Carlos III que están dentro de otras áreas de reparto del suelo urbano no consolidado para que sean obtenidas dentro del SUNC-ALESS como viario público (Véase ARU-14 Carlos III_2 ARU-14, imagen siguiente).

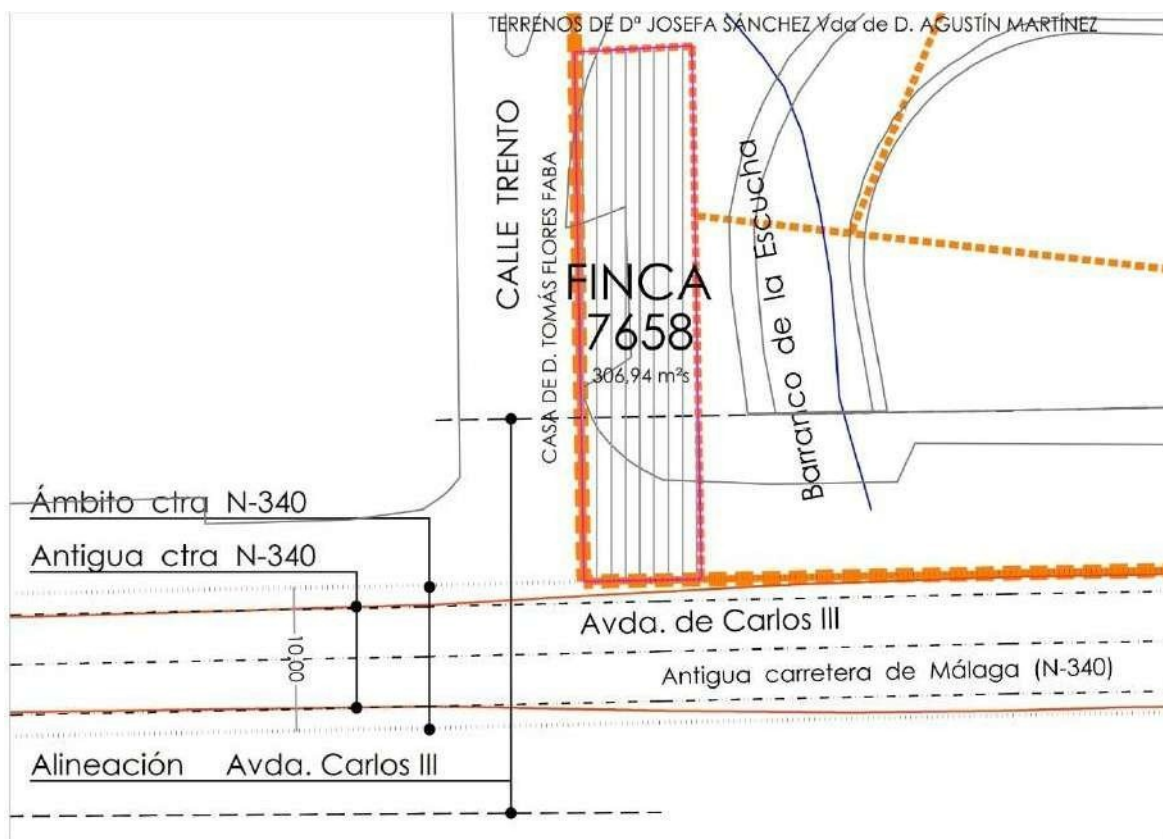


Plano del SUNC-ALESS Carlos II_2, ARU-14

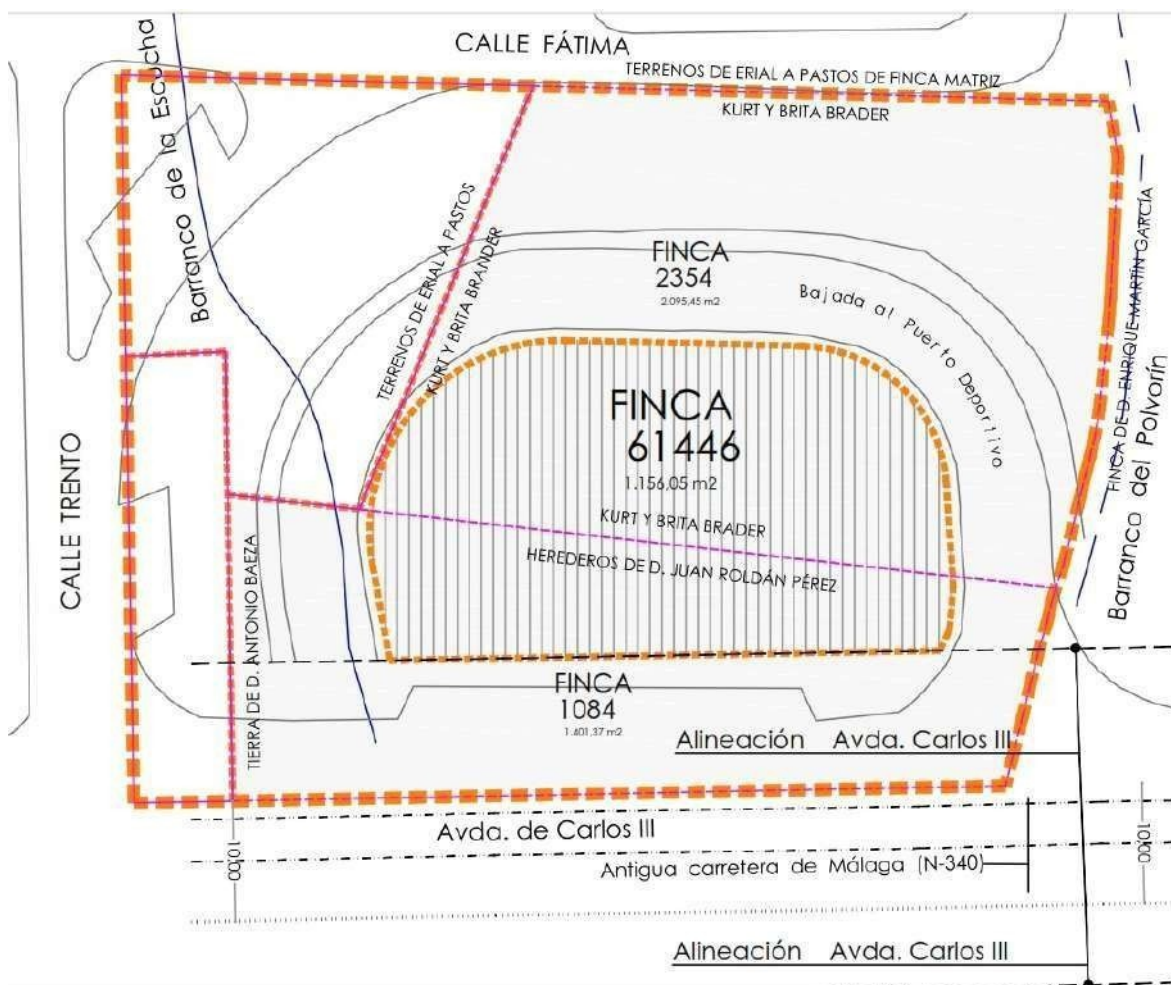
Para la correcta ubicación de las diferentes fincas que conforman el suelo E se adjuntan a continuación planos de cada una de ellas de acuerdo con los títulos correspondientes:



FINCA 5645 (Municipio de Enix)		
Escritura:	Titular:	Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.
	Otorgante:	D. Leopoldo Martín Martín
	Notario:	D. Alberto Agüero de Juan
	Protocolo:	Nº 1.372 de fecha 18/04/2001
Límites:	Norte:	Calle Lourdes del Polvorín (hoy calle Fátima), Transformador y Caseta del pozo.
	Sur:	Herederos de D. José Torres López
	Este:	Kurt Brander
	Oeste:	Tierras de D. José Torres López y Barranco de la Escucha
Título:	Le correspondía a D. Leopoldo Martín Martín, en parte por disolución de comunidad otorgada el 4 de mayo de 1.990 ante el notario D. Alberto García Burgos y en parte por cesión de D. Enrique Martín García en escritura de 25 de mayo de 1.990 ante el notario D. Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique. Inscripción: tomo 1.871, libro 198, folio 121, finca 5.645-N de Enix, inscripción 6ª y 8ª.	
	Titular registral:	D. Leopoldo Martín Martín



FINCA 7658 (Municipio de Enix)		
Escritura:	Titular:	Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.
	Otorgante:	D. Leopoldo Martín Martín
	Notario:	D. Alberto Agüero de Juan
	Protocolo:	Nº 1.372 de fecha 18/04/2001
Límites:	Sur:	Carretera de Málaga
	Este:	Barranco de la Escucha
	Norte:	Terrenos de Dña. Josefa Sánchez, viuda de D. Agustín Martínez y resto de finca matriz.
	Oeste:	Casa de D. Tomás Flores Faba, hoy del barón George Huart (hoy calle Trento).
Título:	El de compra a D. Leopoldo Martín Martín proveniente de compra a D. Enrique Martín García en escritura de 8 de agosto de 1.983 ante el notario D. Alfredo Batlles Rodríguez. Inscripción: tomo 11.458, libro 88, folio 63, finca de Enix nº 7.658, inscripción 1ª.	
	Titular registral:	D. Leopoldo Martín Martín



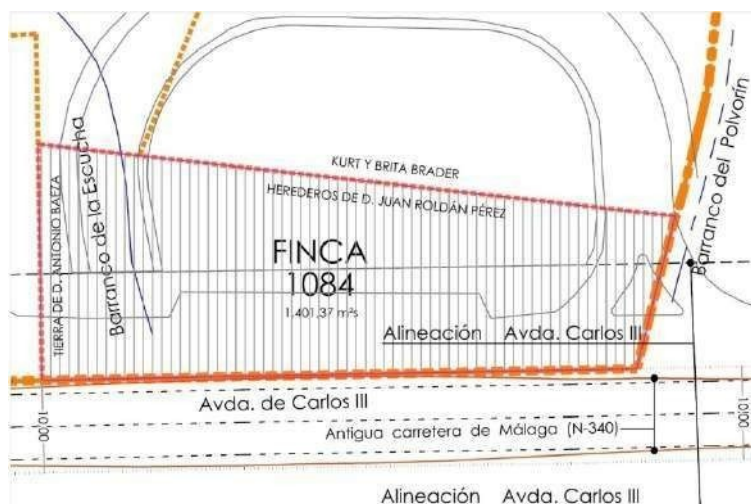
FINCA 61.466 (Municipio de Roquetas de Mar)		
Escritura:	Titular:	Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.
	Otorgante:	D. Leopoldo Martín Martín
	Notario:	D. Alberto Agüero de Juan
	Protocolo:	Nº 1.498 de fecha 15/04/2004
Límites:	Norte, Este y Oeste:	Carretera de bajada o acceso al Puerto Deportivo de Aguadulce
Título:	El de Agrupación de las fincas, registral 1084 de Enix equivalente a la 60.967 de Roquetas y la registral 2354-N de Enix equivalente a la 61.445 de Roquetas de Mar	
	Titular registral:	Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.

Fincas originales de la agrupación que origina la finca 61.446



FINCA 2354 (Municipio de Enix) equivalente a la 61.445 de Roquetas de Mar

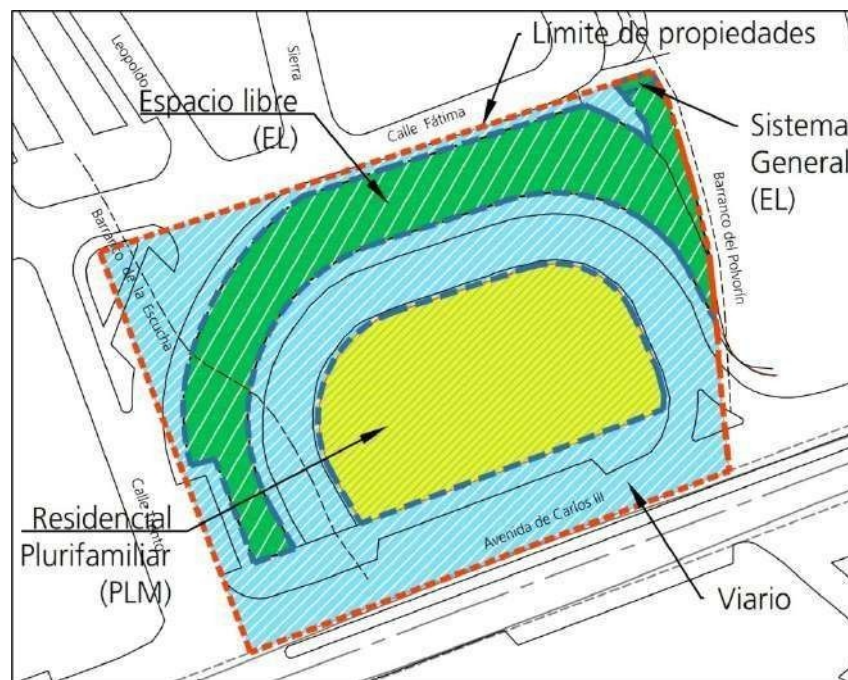
Límites:	Frente:	Terrenos de la finca de D. Enrique Martín García que sirven de camino junto al Barranco del Polvorín
	Fondo:	Terrenos de erial a pastos de dicha finca
	Izquierda:	Espalda o trasera de la casa de D. Juan Roldán, cuyo muro trasero sirve de punto de partida hacia el norte a este solar.
	Derecha:	Terreno de erial a pastos de la finca matriz



FINCA 1084 (Municipio de Enix) equivalente a la 60.967 de Roquetas de Mar

Límites:	Levante (derecha):	Rambla del Tío Felipe (Rambla del Polvorín)
	Espalda (izquierda):	Tierra de D. Antonio Baeza
	Sur:	Carretera de esta ciudad a Málaga

El resultado de la superposición de estas fincas sobre la trama urbanística determina unos nuevos valores de las áreas de cesión en viario y espacios libres con el resultado de la figura siguiente (se ha incluido dentro del viario la porción de isleta de tráfico del extremo superior izquierdo que el P.G.O.U. califica como “*jardinería de viario*” y en extremo superior derecho el acceso peatonal escalonado que une la calle Fátima con la Avda. Carlos III).



Distintos tipos de usos sobre el suelo E

Las superficies de los distintos usos son las siguientes:

Uso	Superficie
Residencial	1.156,05 m2
Espacio Libre	1.080,21 m2
Viario	2.399,78 m2
Sistema General (EL)	9,46 m2
Total:	4.645,50 m2

La superposición del límite de las propiedades sobre el suelo E. en el plano de ordenación pormenorizada POP 01_07 CE del P.G.O.U (ver a continuación) permite apreciar que cubre prácticamente la totalidad de la zona SUNC-ALESS en esta situación y a partir de aquí se precisarán las partes de suelo que quedarán excluidas o incluidas en la nueva delimitación del ARU-12.

Se excluye del SUNC-ALESS pasando a suelo SUC-D, una porción de la isleta de tráfico de la calle Trento y una esquina del vial de acceso al Puerto Deportivo a la entrada de la Avenida Carlos III.

Se incluye como suelo SUC-D en el nuevo SUNC-ALESS el viario correspondiente a las calles Fátima (Lourdes del Polvorín en la cartografía del P.G.O.U.), Trento y Avda. de Carlos III así como las escalinatas que unen la calle Fátima con la Avda. de Carlos III, todo ello dentro de los límites del suelo E (esta última zona que es viario peatonal en la realidad, el P.G.O.U. la califica como espacio libre EL).

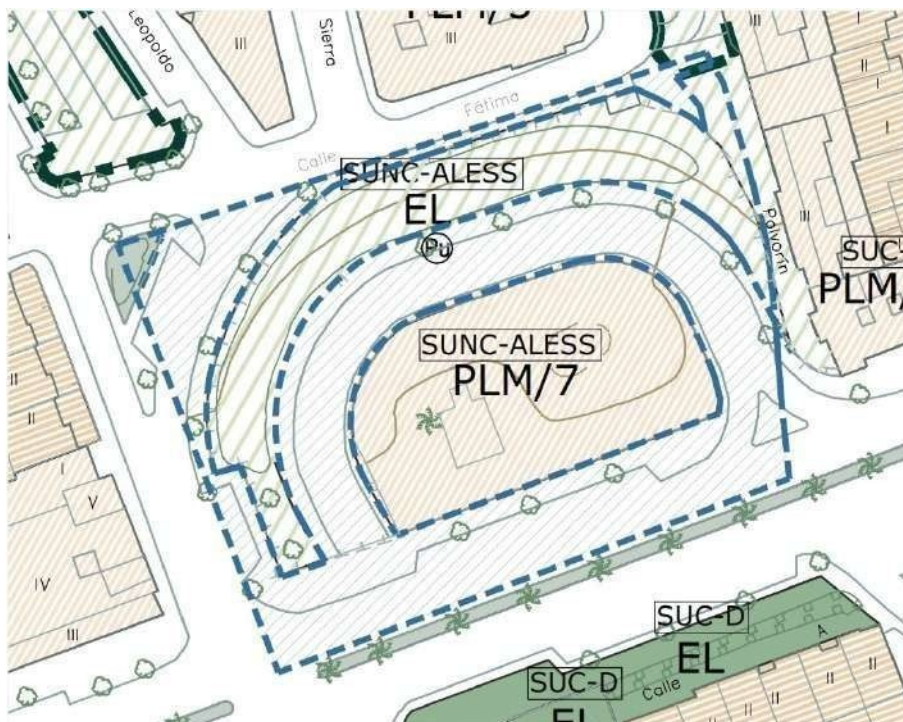


Superposición del límite de las propiedades sobre el plano POP 01_07

2. PROPUESTA DE NUEVA ARU-12

2.1. Definición planimétrica y ficha

El resultado de la exclusión/inclusión de suelos anteriormente expuesta es en definitiva la propuesta de esta Innovación, que se refleja en la figura siguiente:



Zona del suelo E

El porcentaje de cada uno de los usos delimitados en esta área es:

Elemento	Superficie	% del total
Residencial [PLM]	1.156,05 m2	24,89%
Espacio Libre (EL)	1.080,21 m2	23,25%
Viario de cesión	2.399,78 m2	51,66%
Sistema General (EL)	9,46 m2	0,20%
Total:		4.645,50 m2 100,00%

La ficha modificada para la propuesta es la siguiente:

Zona	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Superficie Edificable (m2)	Máx. Viviendas	Coef. Pond.	Aprovech. (Uas)	Apr. Medio (Uas/m2)
Aguadulce_1 IX ARU-12		PLM_TERC	1	1,156.05	1,156.05		1.25	1,445.06	
		PLM_RESID	6		4,855.41		1.00	4,855.41	
			7	1,156.05	6,011.46	48		6,300.47	
		Viario		2,399.78					
		Espc. Lib.		1,080.21					
		Sistema General		9.46					
		Equipam.		0.00					
		Total Cesión		3,489.45					
				4,645.50	6,011.46	48		6,300.47	1.356

En el suelo Residencial PLM se distinguen dos usos, el residencial plurifamiliar como principal al que se le adjudica un coeficiente de homogeneización por tipología igual a 1,00y el uso comercial en locales de planta baja con coeficiente 1,25 (Artículo 4.7 de la Normas Urbanísticas del P.G.O.U.).

De esta forma se obtiene un aprovechamiento total de 6.300,47 u.a., próximo al establecido en la ficha del P.G.O.U. de 6.369 u.a. (el 98,92%), con un número máximo de viviendas de 48 en vez de 64 (el 75%) en el ámbito del ARU-12.

En los suelos B y C, con tipología PLM/3 (*) (edificabilidad 2,4 m2/m2), al pasar a suelo urbano consolidado y siguiendo el mismo criterio de la nueva ficha del ARU-12, las superficies construidas se obtienen multiplicando la superficie de suelo por 2,4 m2t/m2s, lo que arroja 1.123,49 y 939,41 m2 equivalentes a 11 y 9 viviendas respectivamente.

(*) La edificación existente en el suelo B está técnicamente fuera de ordenación con relación a la tipología del Plan por lo que el cálculo de viviendas se hace con el criterio de edificabilidad)

Así pues, las 48 viviendas del nuevo ARU-12 más las 20 viviendas que pasan a SUC-D suman 68, cuatro viviendas más que las contempladas en el PGOU. Ya se ha justificado que la exclusión de estos suelos se basa en su consolidación. (por su edificación o su integración en un entorno consolidado), hecho que el P.G.O.U. debiera haber considerado en su momento y que esta modificación viene a corregir.

La parcela en la que se concentra la única edificación de este SUNC-ALESS propuesto constituye una manzana aislada que permite un tratamiento específico de la ordenanza PLM para permitir un diseño más libre que posibilite la materialización del aprovechamiento.


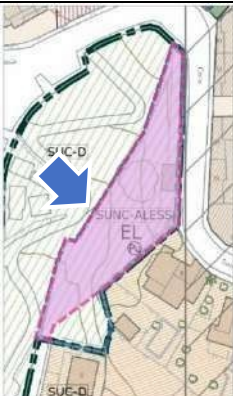
Por ello se ha previsto una altura de 7 plantas (el máximo para esta tipología es 8 plantas, Artículo 10.111 de las Normas Urbanísticas), más un ático retranqueado 45º de las líneas de fachada del solar.







2.2. Justificación



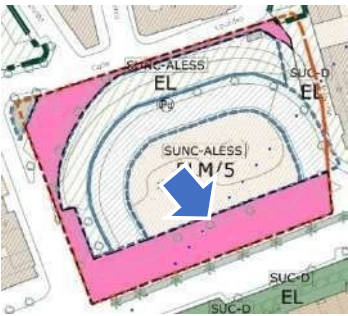
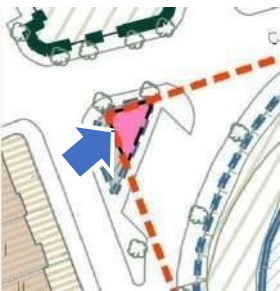
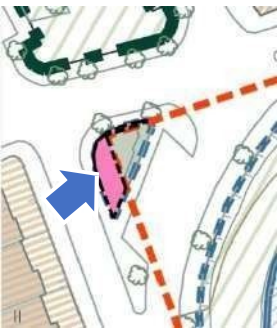
Como ya se ha manifestado en el apartado 1.1.2 de esta Memoria, la principal justificación para tramitar esta innovación es la definición real de los límites de este suelo SUNC-ALESS para posibilitar su desarrollo y la obtención de las cesiones públicas correspondientes.

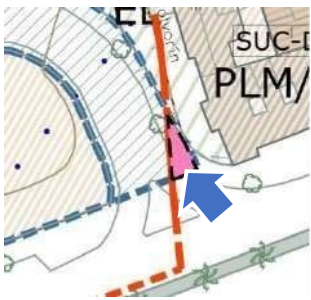
Se produce una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del P.G.O.U. circunscrita a una sola área de reparto de las veintiocho que componen el suelo SUNC- ALESS, al pasar suelo urbano no consolidado a consolidado y viceversa. En consecuencia, le corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo su aprobación definitiva (Artículo 31.2.B y 36.2.c.1).

La cuantificación de estos cambios en el suelo urbano se resume a continuación:

Suelo	Superficie	P.G.O.U.	Uso	Innovación	Uso
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	197,42 m2	SUNC-ALESS	EL	SUC-D	EL
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	1.335,37 m2	SUNC-ALESS	EL	SUC-D	EL

	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	468,12 m2	SUNC-ALESS	PLM/3	SUC-D	PLM/3
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	391,42 m2	SUNC-ALESS	PLM/3	SUC-D	PLM/3
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	481,28 M2	SUNC-ALESS	Viario	SUC-D	Viario
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	187,60 m2	SUC-D	EL	SUNC-ALESS	EL
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	9,46 m2	SUC-D	S.G.	SUNC-ALESS	S.G.
	⚡ Se suspenderán licencias en este suelo				
	1.156,05 m2	SUNC-ALESS	PLM	SUNC-ALESS	PLM

	Se suspenderán licencias en este suelo				
	892,61 m2	SUNC-ALESS	EL	SUNC-ALESS	EL
	Se suspenderán licencias en este suelo				
	1.024,62 m2	SUNC-ALESS	Viario	SUNC-ALESS	Viario
	Se suspenderán licencias en este suelo				
	1.351,98 m2	SUC-D	Viario	SUNC-ALESS	Viario
	Se suspenderán licencias en este suelo				
	23,18 m2	SUNC-ALESS	Viario	SUNC-ALESS	Viario
	Se suspenderán licencias en este suelo				
	24,29 m2	SUNC-ALESS	Viario	SUC-D	Viario

	Se suspenderán licencias en este suelo				
	16,26 m2	SUNC-ALESS	Viario	SUC-D	Viario

En resumen:

Cambios	Superficie
Suelo que se mantiene en SUNC-ALESS	3.096,46 m2
Suelo que cambia de SUNC-ALESS a SUC-D	2.914,16 m2
Suelo que cambia de SUC-D a SUNC-ALESS	1.549,04 m2
Total de suelos afectados:	7.559,66 m2

La propuesta mantiene todos los suelos destinados a uso y dominio público que figuran en el P.G.O.U., tanto en suelo urbano consolidado SUC-D como en el suelo urbano no consolidado SUNC-ALESS, así como la tipología del suelo Residencial, disminuyendo el número máximo de viviendas para el nuevo ámbito del ARU-12.

En el P.G.O.U. la densidad de viviendas del ARU-12 se establece en $64/0,6006 = 106,66$ viv/Ha mientras que, en esta propuesta, en el ARU-12 queda reducida a $48/0,4645 = 103,34$ viv/Ha.

En cuanto a la variación poblacional que suponen estos cambios se utiliza el coeficiente 2,4 hab/viv (Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008) resultando en el ARU-12 del P.G.O.U. una población de $64 \times 2,4 = 154$ habitantes mientras que en esta propuesta es de $68 \times 2,4 = 163$ habitantes, es decir nueve habitantes más, un 5.84% superior al valor del P.G.O.U. Este incremento poblacional se considera que puede satisfacerse con las superficies de cesiones para dotaciones públicas de esta innovación.

Con esto se simplifica y acelera la actuación, sin que por ello se dejen de percibir por la administración todas las cesiones previstas en el PGOU.

Las determinaciones urbanísticas de esta innovación no inciden en la ordenación del territorio puesto que se mantiene la contenida en el P.G.O.U.

2.3. Normativa aplicable y Gestión

El Planeamiento vigente en el término municipal de Roquetas de Mar es el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA nº 126, de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 en relación a lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de las innovaciones y revisiones de los instrumentos de planeamiento.

Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

Es aplicable lo dispuesto en el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 27/2013 de 27 de diciembre.

Es de aplicación el expediente de deslinde DL-38-ALM aprobado por O.M. de 29 de junio de 2006 por la inclusión de los terrenos en la zona de influencia, por lo que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En relación a las limitaciones establecidas en la normativa sectorial de Costas, se estará a lo regulado en esta materia en el Plan General.

Una vez aprobado definitivamente el presente documento, comenzarán a contar los plazos establecidos para el desarrollo de las cesiones previstas en el planeamiento.

2.4. Valoración específica de Incidencia Territorial

a).- Sistemas de asentamientos:

La innovación es coherente con el desarrollo urbanístico propuesto con el modelo de ciudad establecido en el POTA, su incidencia supramunicipal y la adecuación de los crecimientos propuestos en la Norma 45.

No se crea ningún nuevo núcleo urbano, ni se clasifica nuevo suelo urbanizable. Se actúa en el suelo urbano determinado por el PGOU, se hace la advertencia de que con la actuación no aumenta significativamente el número de viviendas (de 64 a 48 en el nuevo ámbito del ARU-12 y a 68 considerando el ámbito inicial del PGOU) y por lo tanto de habitantes.

b). - Sistema de Comunicaciones y Transporte:

Al no haber prácticamente crecimiento en la población prevista en la actuación, no hay repercusión de los crecimientos propuestos en el municipio ni en las redes municipales en los sistemas supramunicipales en cuanto a las medidas adoptadas en relación a la movilidad e intermodalidad.

c). - Sistema de Equipamientos y Espacios Libres:

En cuanto a las dotaciones y equipamientos necesarios también se mantiene lo previsto en el PGOU dada la escasa variación poblacional obtenida (9 personas).

d). - Ordenación de Usos Productivos de Base Urbana:

Dada las dimensiones del ámbito de la actuación, ya que se limita a la ordenación volumétrica de una sola manzana lucrativa de 1.156 m² de superficie, no es necesaria la justificación de este apartado.

e). - Infraestructura y Servicios Básicos:

Debido a la dimensión de la actuación y al no tratarse de un crecimiento de la ciudad, ya que se actúa dentro del suelo urbano del núcleo de Aguadulce, siendo además una actuación en la que no aumenta significativamente el número de residentes y por lo tanto de viviendas a ejecutar en la única manzana lucrativa, no se modifican las previsiones de los planes territoriales y planes o programas sectoriales.

f). - Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales:

Al actuar sobre un suelo urbano y no sobre un suelo de crecimiento de la propia ciudad, no ha incidencia en ninguna de las previsiones de los planes territoriales y planes o programas sectoriales.

2.5. Ordenanzas de la Edificación

Las Ordenanzas para la edificación de esta área se regirán por las del P.G.O.U. vigente de Roquetas de Mar en la categoría Plurifamiliar entre medianerías (PLM), aunque debido a la singularidad de la parcela resultante, se modifican como se describe a continuación:

- Condiciones de parcelación.

La parcela mínima para el desarrollo de la edificación será la totalidad de la única parcela residencial, no estando permitido hacer segregaciones.

Deberá presentarse un único proyecto de edificación sobre la totalidad de la parcela.

- Alineación a vial.

Debido a la singularidad de la ubicación de la manzana en la que se encuentra la parcela, con un viario helicoidal para que se pueda conseguir el paso por debajo de la Avda de Carlos III, se establece que la alineación a dicho viario sea continua en todas las plantas de sótano que vayan apareciendo. En la planta baja se mantendrá la alineación a la Avda. de Carlos II, al menos en un 70% de su longitud siendo libre en el resto de fachadas.

Esta avenida marcará la rasante de la edificación a los efectos del cómputo de edificabilidad y alturas, pudiéndose acceder a las plantas de los diferentes sótanos a través de cualquier punto del viario helicoidal, según se vaya encontrando el plano del viario con los niveles de los diferentes forjados de sótano.

- Ocupación de parcela.

- Plantas sótano:

Se permite la ocupación del 100% de la superficie en cada planta.

- Planta baja:

No se fija ocupación máxima de la parcela, pudiendo llegar hasta el 100% de su superficie, respetando en cualquier caso la condición de alineación a la Avda. de Carlos III del punto anterior.

- Resto de plantas:

No se fija ocupación máxima en el resto de las plantas, teniendo como única limitación la edificabilidad máxima fijada y la altura máxima que se le permite a la parcela. Asimismo, los retranqueos serán libres excepto en la fachada a la Avda. de Carlos III, donde se mantendrá la alineación al menos en el 70% de su longitud.

- Ocupación bajo rasante

Podrán construirse un máximo de tres plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje, lugar de estacionamiento de vehículos o de instalaciones para el uso y servicio de cualquier parte de la edificación, no pudiendo ser, en ningún caso, habitables.

La cara superior del forjado de techo del primer sótano se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta (1,30) metros respecto de la rasante de la Avda de Carlos III.

- Altura y número de plantas

En esta parcela se limita la altura de la edificación a siete (7) plantas, es decir, planta baja más seis (6) plantas.

En esta parcela se podrá permitir una planta ático sobre la altura máxima que responderá a la posibilidad de agotamiento del derecho a la edificación establecida, todo ello debido a la complicación compositiva de la misma.

Tanto para el ático como para el resto de edificaciones permitidas por encima de la altura máxima; según determina el PGOU, se establece la obligatoriedad de que dichos elementos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación, trazado desde el límite perimetral de la última planta sobre la que se levante el ático.

- Edificabilidad máxima sobre parcela

La edificabilidad de la parcela será la que resulte de la ordenación correspondiente y no podrá superar el valor incluido en la ficha que se acompaña en la innovación propuesta siendo su valor máximo 6.011,46 m²t.

- Condiciones particulares de estética.

Se cumplirán las circunstancias estéticas establecidas en las condiciones generales del PGOU para la edificación.

Dado que la parcela presenta varios frentes a viario, se deberán resolver todos ellos con tratamiento obligatorio de fachada, incluida la parte de sótanos que queden al descubierto junto al viario helicoidal de bajada al Puerto Deportivo.


- Condiciones particulares de uso.

El uso pormenorizado característico de esta manzana es el correspondiente a la tipología RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA, permitiéndose además como compatibles y autorizados los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Institucional público.
- Equipamientos primarios.

Cada uno de estos usos se desarrollará teniendo en cuenta las condiciones particulares que el PGOU determina para esa tipología.

Roquetas de Mar, enero de 2019


Fdo.: Pedro Llorca Jiménez
Arquitecto

ANEXO A LA MEMORIA

Innovación del PGOU de Roquetas de Mar en el ARU-12

a) ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El art.19.1.a).3ª) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que “En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

Tal como indica el enunciado de este artículo depende del tipo de instrumento de planeamiento que se utilice será necesario que contenga un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica.

No es el caso de la innovación que se desarrolla en este documento, puesto que no prevé la modificación o creación de viales ni equipamiento público en ninguna de las parcelas que abarca. La dotación de zona verde obligada por la ficha del PGOU se encuentra en su totalidad en posesión del Ayuntamiento y su mantenimiento entra en el general presupuestado de los espacios libres del municipio.

En definitiva, este instrumento de planeamiento no contiene previsiones sobre programación y gestión posterior a su aprobación definitiva de obras de urbanización e implantación de servicios urbanísticos que no existieran previamente.

b) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este Informe de Sostenibilidad Económica se redacta en base al artículo 19.1.a).3ª) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía descrito en el apartado anterior en relación al análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Como ya se ha explicado, no existe impacto negativo para la Hacienda Municipal en la Innovación del área ARU-12 y en consecuencia no hay que prever ninguna dotación presupuestaria para implantación de infraestructuras, servicios o equipamientos derivados de esta actuación.


Roquetas de Mar, febrero de 2021


Fdo. Pedro Llorca Jiménez, Arquitecto

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nota: Se recogen las fichas de los suelos que constan en los planos catastrales

Parte del suelo A



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8849506W3784N0001QP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PJ VISTAMAR 3 Suelo

04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA IMP1

—

AÑO CONSTRUCCIÓN

—

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PJ VISTAMAR 3

ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

196

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

538.800

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde


— Hidrografía

Domingo , 26 de Enero de 2020

Parte del suelo A

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA													
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sistema Electrónico del Catastro													
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA																	
Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERÍA																	
E: 1/500																	
DATOS DEL INMUEBLE LOCALIZACIÓN: CL LOURDES POLYORIN [AN] 2 04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA] USO LOCAL PRINCIPAL: Oficinas COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 123																	
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE SITUACIÓN: CL LOURDES POLYORIN [AN] 2 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA] SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 123 SUPERFICIE SUJETO (m²): 90 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal																	
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Escala</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>E 00</td> <td>01</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>OFICINA</td> <td>E 01</td> <td>01</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table>						Uso	Escala	Puerta	Superficie m²	ALMACEN	E 00	01	78	OFICINA	E 01	01	45
Uso	Escala	Puerta	Superficie m²														
ALMACEN	E 00	01	78														
OFICINA	E 01	01	45														
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC. Miércoles , 20 de Agosto de 2014 538.820 Coordenadas U.T.M. Huelo 30 ETRS89 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y accesos Límite zona verde Hidrografía																	

Parte del suelo B




GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL COBRE [AN] 6 Suelo

04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL COBRE [AN] 6 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0

SUPERFICIE SIN CONSTRUIR (m²): 195

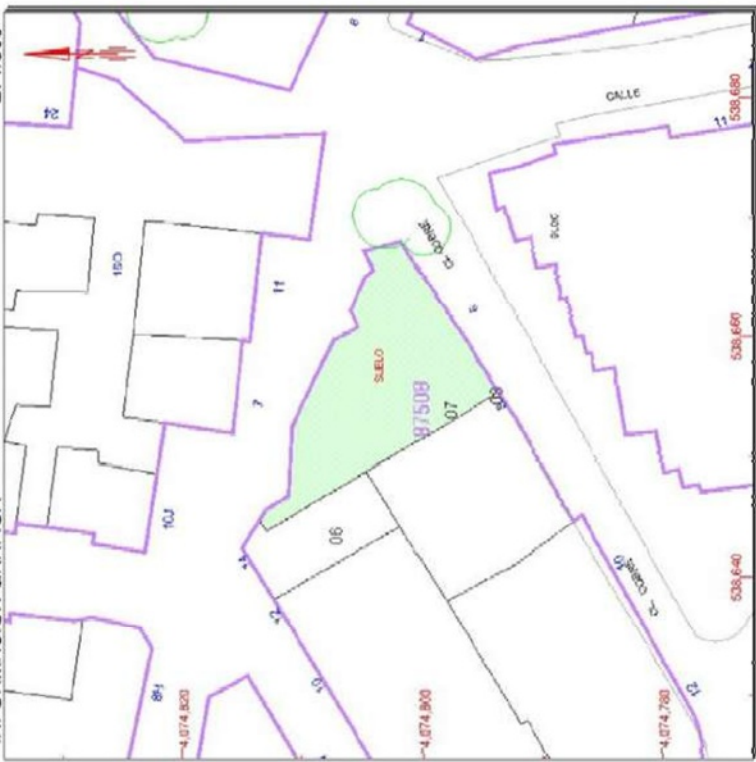
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8750807WF3785S0001BS

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Marzo de 2012

538.860 Límite de Marzana
538.640 Límite de Parcela
538.660 Límite de Construcción
538.680 Límite de Mobiliario y aceras
538.690 Límite zona verde
538.700 Hidrografía

Parte del suelo B

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
87500306WF3785S0001AS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL PLATA [AN] 1
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN	1974
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	168
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL PLATA [AN] 1
ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	168
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	-1	01	51
VIVIENDA	E	00	01	66
VIVIENDA	E	01	01	51

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Marzo de 2012

Parte del suelo B

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8750808WF3785S0001YS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL COBRE [AN] 8
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1975
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	191

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL COBRE [AN] 8
ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	191
SUPERFICIE SUBYUGADA (m²)	160
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

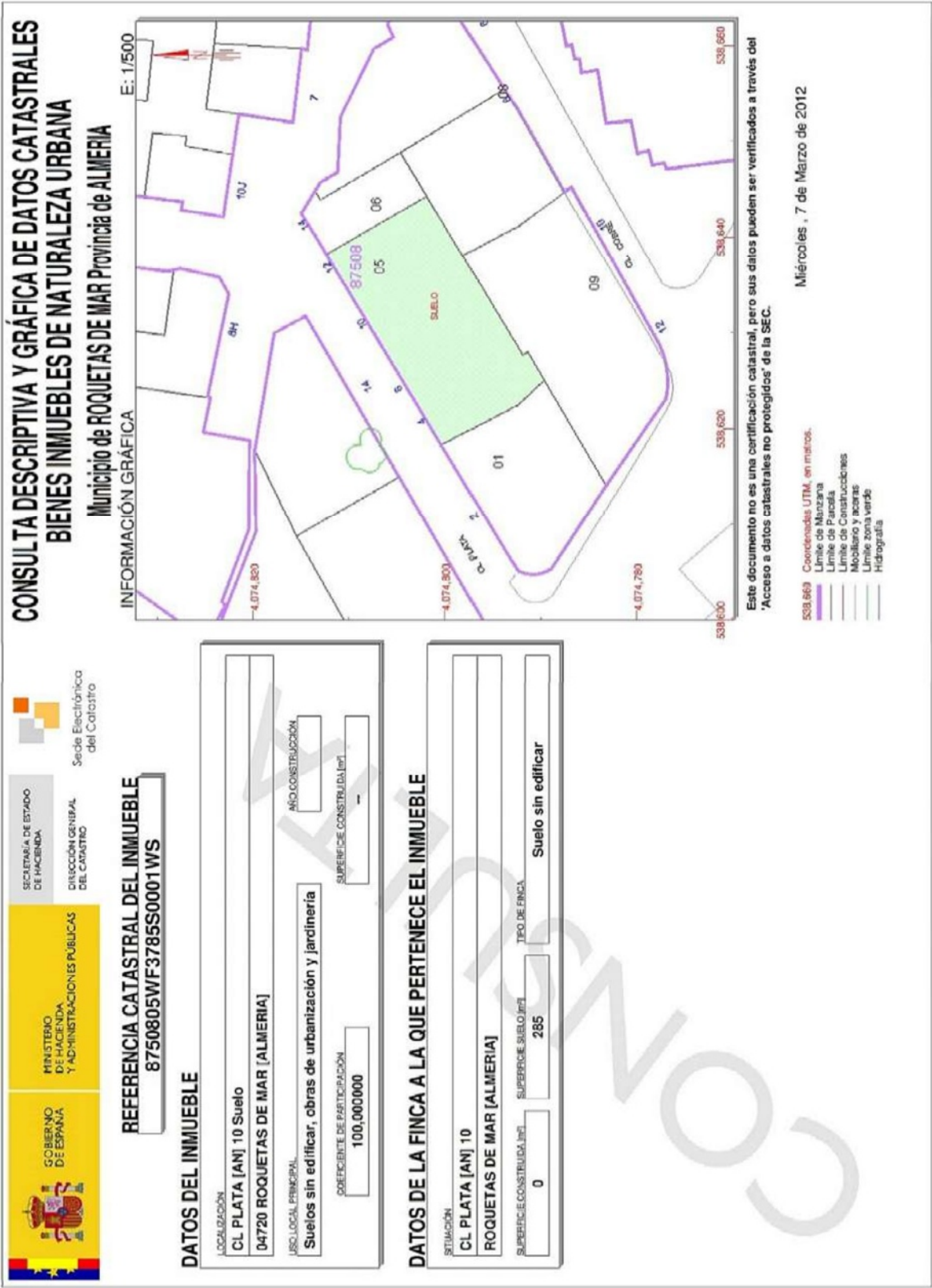
Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	96
VIVIENDA	1	01	01	95

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

533,660 Coordenadas UTM, en metros.
533,540 Límite de Marzana
533,508 Límite de Parcela
533,540 Límite de Construcción
533,508 Límite de Parcela y Marzana
533,540 Límite zona verde
533,508 Hicografía

Miércoles, 7 de Marzo de 2012

Parte del suelo B



Suelo C

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 8949202WF3784N0001FP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL MARTIN [ANI] 22 Suelo
 04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
 Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
 --

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
 --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL MARTIN [ANI] 22
 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
 0

SUPERFICIE SIN EDIFICAR
 401

TIPO DE FINCA
 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

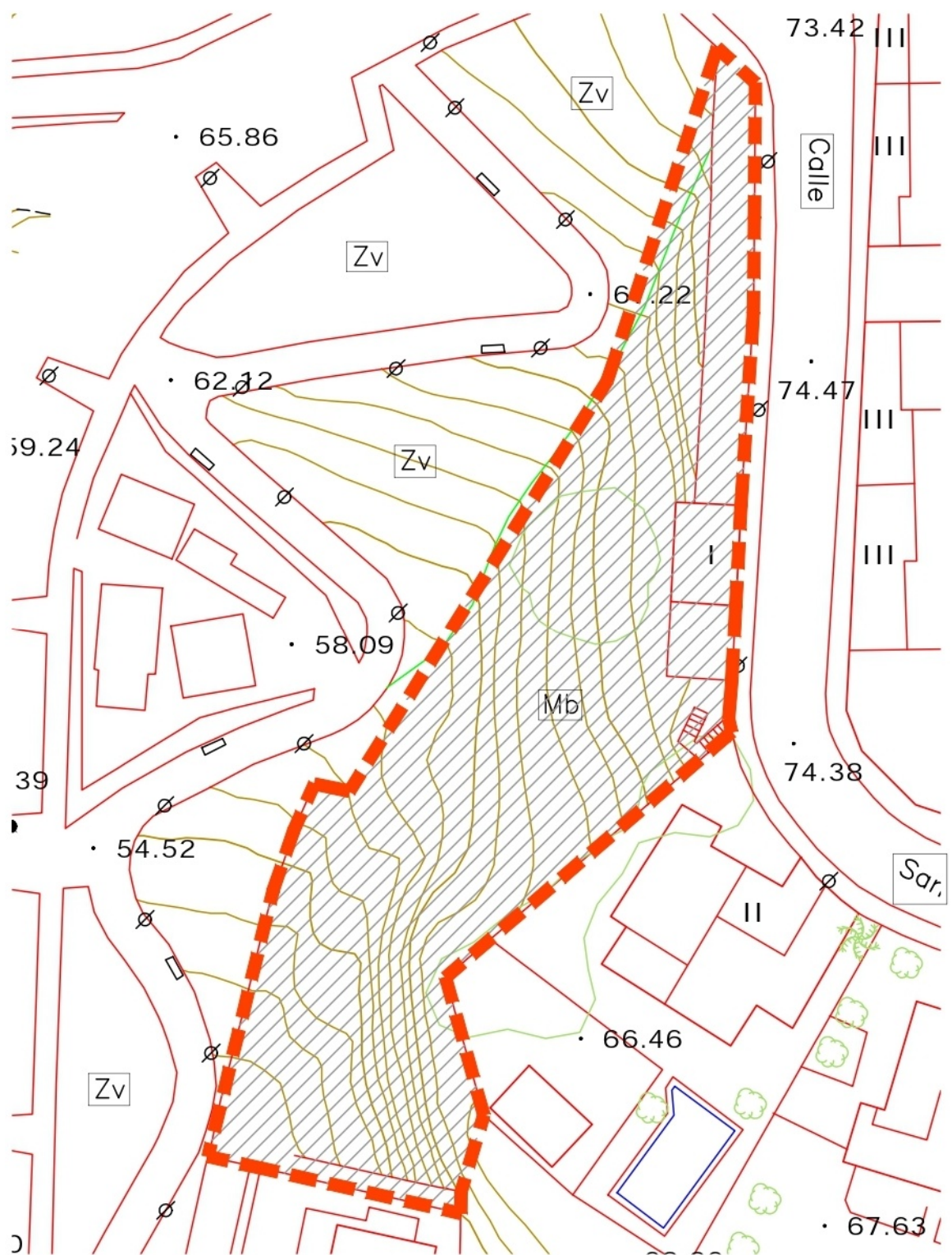
Sábado, 25 de Febrero de 2012

508,800 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Marzalla
 Límite de Paratilla
 Límite de Cosenaciones
 Mobiliario y arbolado
 Límite zona verde
 Hidrografía

Parte del suelo E



4. Planos de los suelos del SUNC-ALESS ARU-12 sobre topográfico

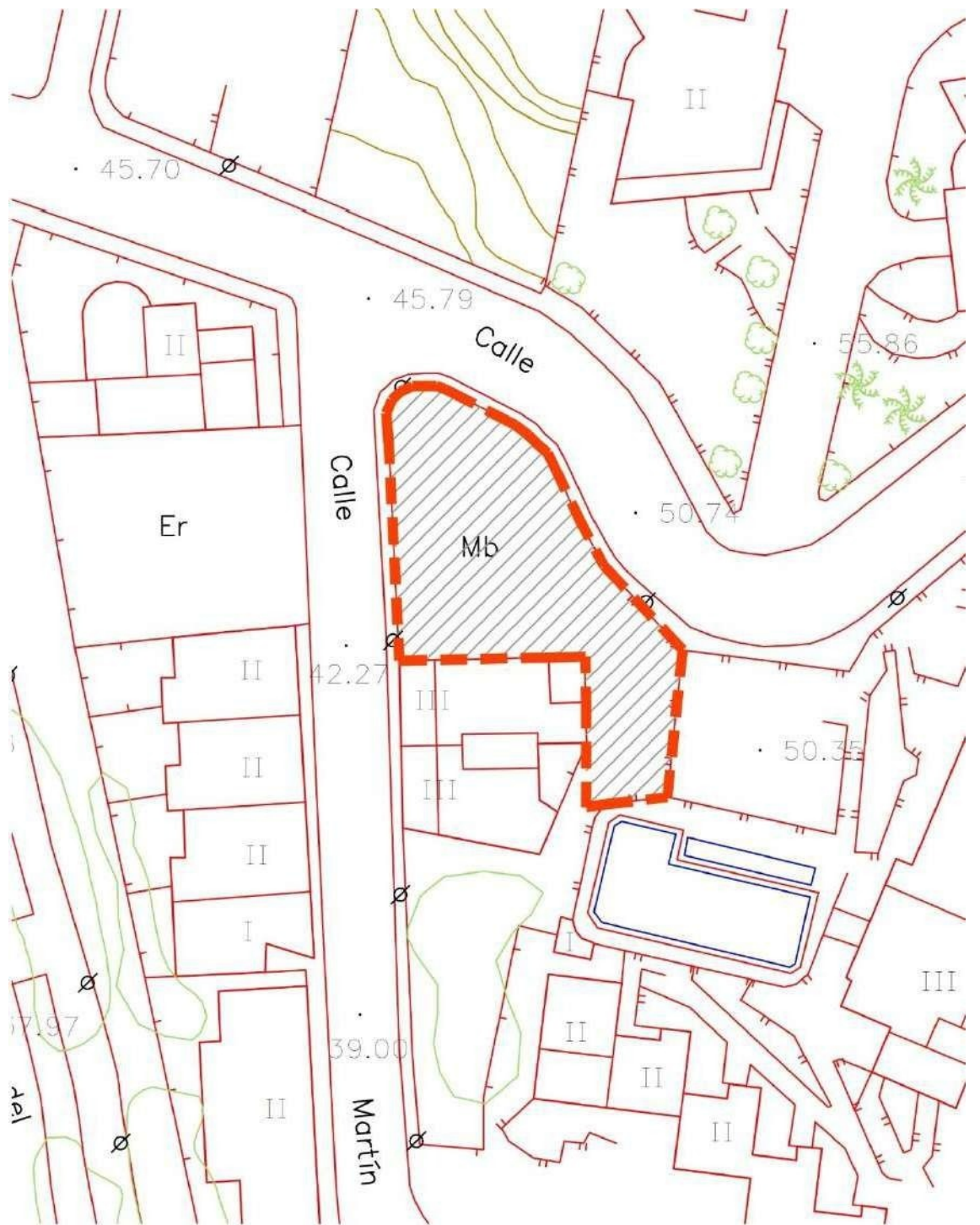


Escala 1/500

Suelo A, calificado de Espacio Libre(EL) que pasa a SUC-D



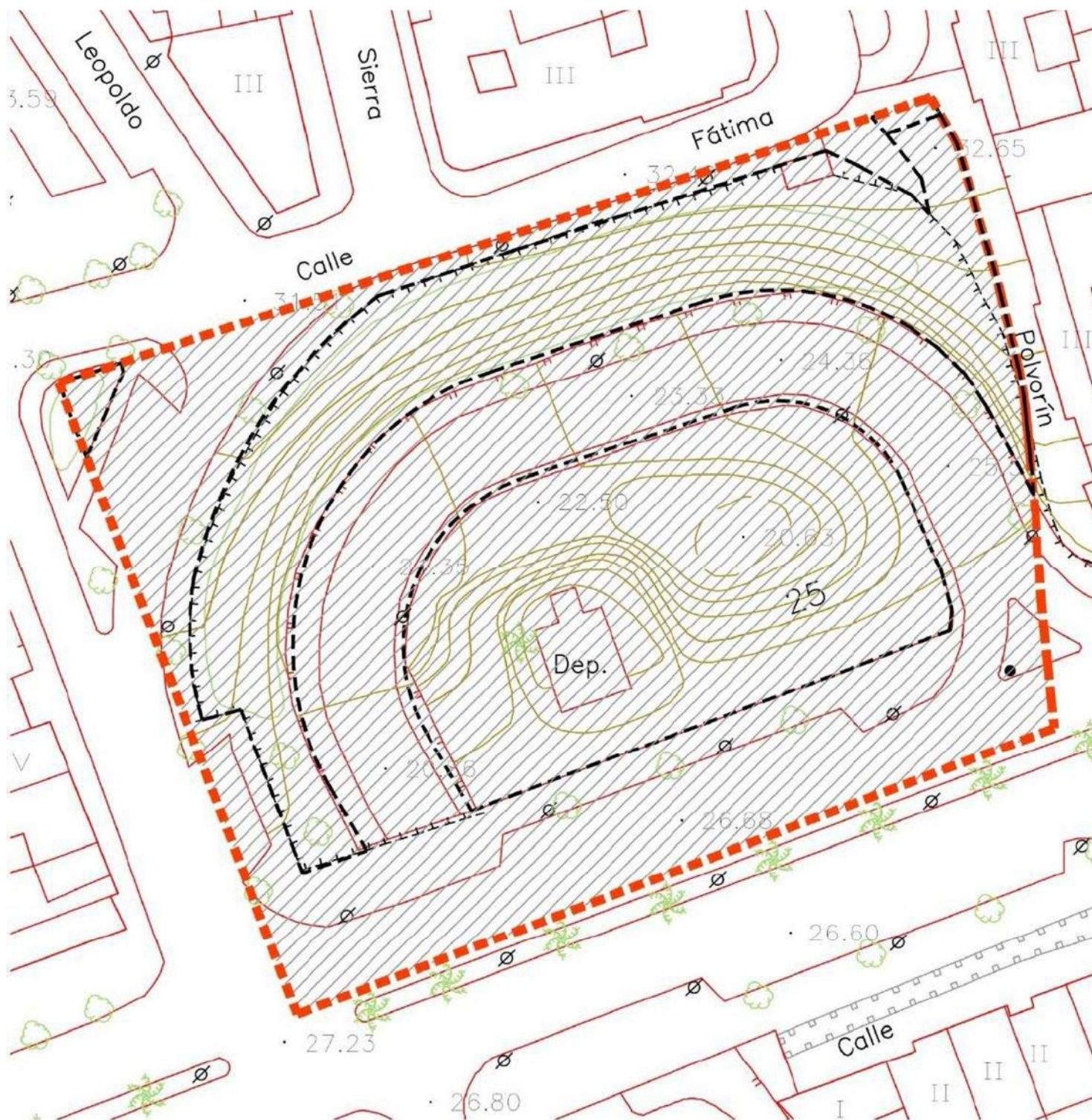
Suelo B, calificado de Residencial (PLM/3) que pasa a SUC-D desapareciendo del nuevo ARU-12



Suelo C, calificado de Residencial (PLM/3) que pasa a SUC-D desapareciendo del nuevo ARU-12



Suelo D, calificado de Viario que pasa a SUC-D desapareciendo del nuevo ARU-12



Escala 1/500

Suelo del nuevo ARU-12 (consta de Viario, Espacio Libre [EL], Sistema General [EL] y Residencial [PLM/7])

5. Documentación que sustituye a la del P.G.O.U.

MEMORIA GENERAL

			Superficie Suelo	Superficie Edificable	Máx. Viv. Previstas
Total Suelo Urbano			14.431.132	3.645.269	30.491
Consolidado	SUC-D	Directo	5.348.741		
	SUC-T	Transformado	5.693.748		
	Subtotal Suelo Urbano Consolidado		11.042.489		
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	667.548	1.202.595	11.601
	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		3.388.643	3.645.269	30.491
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	5.968.508	39.455

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.)

ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ALESS:

Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Apr. Medio
Aguadulce_1	IX	ARU-12	PLM_TERC.	1		100%	100%	1.156				
			PLM_RESID.	6	1.156	100%	100%	4.855				
				7	1.156			6.011	48	1,00	6.300	
			Viario		2.400							
			Espc. Lib.		1.080							
			Equipam.		9							
Carlos III_1	IX	ARU-13	Total Cesión		3.489							
					4.645			6.011	48		6.300	1,356
			PLM	3	3.830	100%	70%	9.192				
				4	403	100%	70%	1.249				
				5	6.147	100%	70%	23.358				
				6	447	100%	70%	2.010				
				7	1.338	100%	70%	6.957				
				--	12.165			42.767	428	1,00	42.767	
			Viario		3.753							
			Espc. Lib.		22.835							
			Equipam.		1.968							
			Total Cesión		28.556							
Carlos III_2	VII	ARU-14			40.720			42.767	428		42.767	1,050
			PLM	3	4.396	100%	70%	10.551				
				4	6.667	100%	70%	20.668				
				5	1.727	100%	70%	6.563				
				6	4.670	100%	70%	21.017				
				7	9.451	100%	70%	49.143				
				--	26.912			107.942	1.079	1,00	107.942	
			PBA	6	204	70%	50%	654				
				--	204			654	7	1,00	654	
			UAG	2	1.037	100%	80%	1.867				
				--	1.037			1.867	14	1,20	2.240	
			UAA	1	1.620	40%	40%	648				
				--	1.620			648	6	1,20	778	
			Viario		14.838							
			Espc. Lib.		11.907							
			Equipam.		17.109							
Centro_1	VII	ARU-15	Total Cesión		43.896							
					73.627			115.415	1.106		111.614	1,516
			PLM	4	4.565	100%	70%	14.150				
				5	5.772	100%	70%	21.932				
				6	2.062	100%	70%	9.280				
				--	12.398			45.362	454	1,00	45.362	
			Viario		861							
			Espc. Lib.		3.586							
			Equipam.		0							

Zona	Zona Valoración	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Ocupación PB	Ocupación RP	Superficie Edificable (m2)
Aguadulce_1	IX	ARU-12	PLM_TERC PLM_RESID	1	1.156	100%		1.156
				6			100%	4.855
				7	1.156			6.011
Carlos III_1	IX	ARU-13	PLM	3	3.830	100%	70%	9.192
				4	403	100%	70%	1.249
				5	6.147	100%	70%	23.358
				6	447	100%	70%	2.010
				7	1.338	100%	70%	6.957
				--	12.165			42.767
				--				
Carlos III_2	VII	ARU-14	PLM	3	4.395	100%	70%	10.551
				4	6.667	100%	70%	20.668
				5	1.727	100%	70%	6.563
				6	4.670	100%	70%	21.017
				7	9.451	100%	70%	49.143
				--	26.912			107.942
				--				
			PBA	6	204	70%	50%	654
				--	204			654
			UAG	2	1.037	100%	80%	1.867
				--	1.037			1.867
			UAA	1	1.620	40%	40%	648
				--	1.620			648
				--				
Centro_1	VII	ARU-15	PLM	4	4.565	100%	70%	14.150
				5	5.772	100%	70%	21.932
				6	2.062	100%	70%	9.280
				--	12.398			45.362
Centro_2	VII	ARU-16	PLM	4	9.611	100%	70%	29.794
				5	771	100%	70%	2.929
				--	10.382			32.723
Centro_3	VI	ARU-17	PLM	4	6.932	100%	70%	21.489
				6	3.331	100%	70%	14.989
				--	10.263			36.478
			PBA	4		70%	50%	0
				--	0			0
Centro_4	VI	ARU-18	PLM	4	3.139	100%	70%	9.730
				5	1.718	100%	70%	6.529
				--	4.857			16.258
Centro_5	VI	ARU-19	PLM	3	2.618	100%	70%	6.284
				4	8.991	100%	70%	27.873
				5	1.042	100%	70%	3.961
				--	12.652			38.118
				--				
Centro_6	VI	ARU-20	UAG	2	5.529	100%	80%	9.953
				--	5.529			9.953
Centro_7	VI	ARU-21	PLM	4	7.938	100%	70%	24.609
				5	3.165	100%	70%	12.029
				--	11.104			36.638
Centro_8	V	ARU-22	PLM	3	5.218	100%	70%	12.522
				4	32.381	100%	70%	100.380
				5	2.330	100%	70%	8.854
				6	1.256	100%	70%	5.650
				--	41.184			127.406
			UAG	3	1.005	100%	80%	2.616
				--	1.005			2.616
Centro_9	V	ARU-23	PLM	3	13.474	100%	70%	32.338
				4	2.259	100%	70%	7.003
				5	4.322	100%	70%	16.422
				--	20.055			55.763

Zona	Zona Valoración	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Ocupación PB	Ocupación RP	Superficie Edificable (m2)
Centro_10	V	ARU-24	JAG	2	2.735	100%	80%	4.922
				3	9.263	100%	80%	24.084
				--	11.998			29.006
Centro_11	V	ARU-25	PLM	3	2.515	100%	70%	6.037
				4	14.477	100%	70%	44.878
				5	1.492	100%	70%	5.671
				6	1.131	100%	70%	5.090
				--	19.616			61.676
			JAG	2	2.757	100%	80%	4.963
				--	2.757			4.963
Ctra. Alicún_1	V	ARU-26	PLM	6	3.626	100%	70%	16.317
				--	3.626			16.317
Ctra. Alicún_2	V	ARU-27	PLM	4	3.750	100%	70%	11.624
				--	3.750			11.624
			PBA	6	8.870	70%	50%	28.385
				--	8.870			28.385
			Viaño		8.496			
Juan de Austria	IX	ARU-28	PLM	3	562	100%	70%	1.349
				--	562			1.349
			UAA	2	3.156	40%	40%	2.525
Marinas	IV	ARU-29	PLM	3	13.353	100%	70%	32.047
				4	1.046	100%	70%	3.244
				5	16.961	100%	70%	64.452
Mojenera_1	II	ARU-30	PLM	3	424	100%	70%	1.018
				--	424			1.018
			JAG	2	6.492	100%	80%	11.685
Mojenera_2	IV	ARU-31	JAG	2	1.970	100%	80%	3.546
				3	2.081	100%	80%	5.410
				--	4.051			8.956
Mojenera_3	IV	ARU-32	JAG	2	4.492	100%	80%	8.086
				--	4.492			8.086
Mojenera_4	IV	ARU-33	PLM	4	5.519	100%	70%	17.108
				5	411	100%	70%	1.562
				6	7.218	100%	70%	32.479
			JAG	--	13.147			51.149
				2	1.961	100%	80%	3.531
				--	1.961			3.531
Mojenera_5	IV	ARU-34	PLM	3	6.214	100%	70%	14.914
				4	456	100%	70%	1.413
				5	19.908	100%	70%	75.651
			JAG	6	5.859	100%	70%	26.366
				--	32.438			118.345
				--				
Parador_1	VI	ARU-35	PLM	3	1.478	100%	70%	3.548
				4	5.185	100%	70%	16.074
				5	2.841	100%	70%	10.795
			JAG	6	6.610	100%	70%	29.747
				--	16.115			60.164
				--				
Parador_2	VI	ARU-36	PLM	4	8.099	100%	70%	25.107
				5	3.755	100%	70%	14.269
				7	450	100%	70%	2.336
				--	12.304			41.714
Parador_3	VI	ARU-37	PLM	3	654	100%	70%	1.569
				--	654			1.569
Sclanillo	III	ARU-38	PLM	3	9.214	100%	70%	22.115
				4	1.899	100%	70%	5.887
				6	1.885	100%	70%	8.485
			JAG	--	12.999			36.486
				2	13.373	100%	80%	24.071
Urbanizaciones	IX	ARU-39	PLM	3	4.980	100%	70%	11.952
				--	4.980			11.952

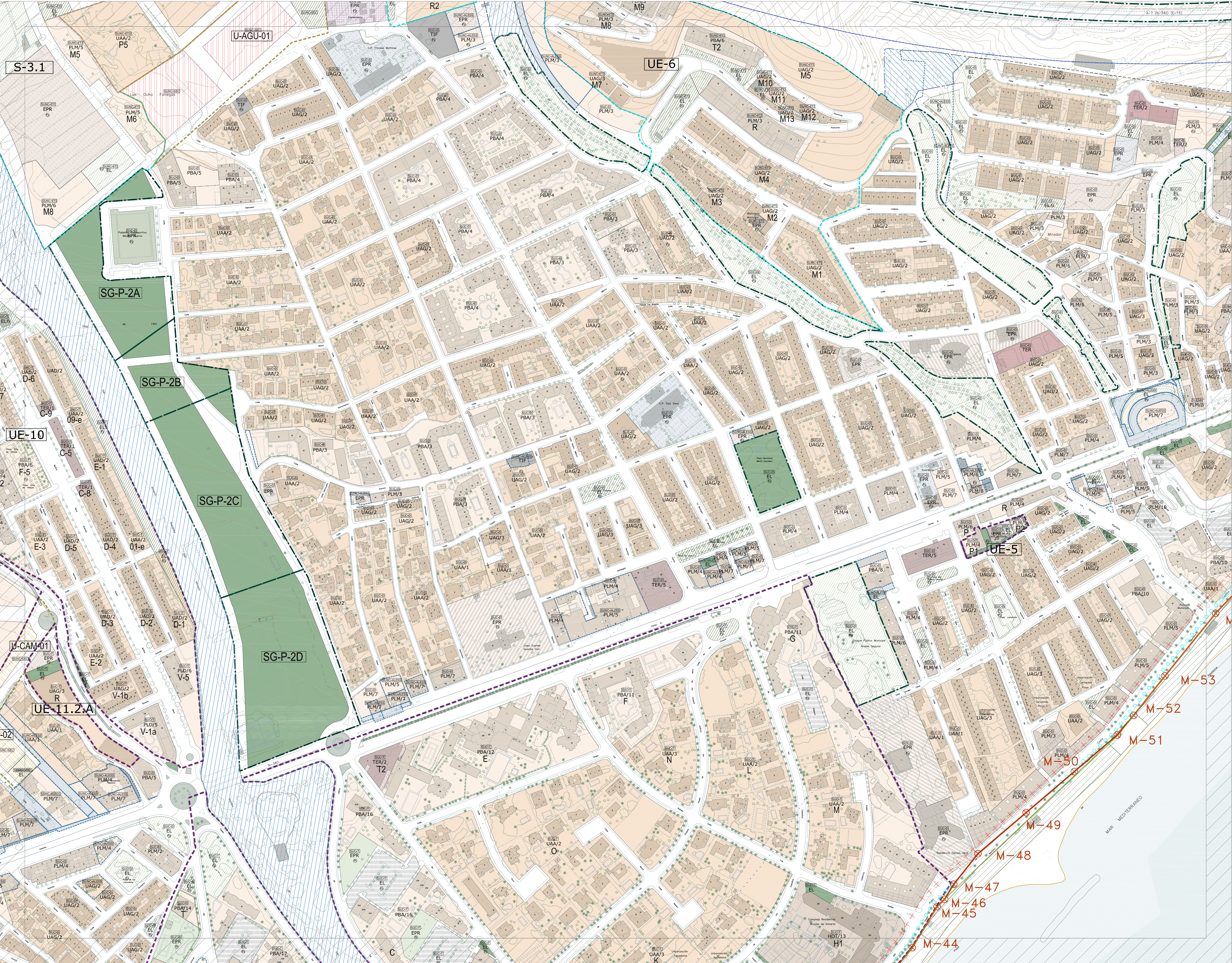


ZONA ORDENANZA

III

6. Planos que sustituyen los del P.G.O.U.

POP 01_07
POP 01_08
POP 02_04
POP 03_04
POP 19



USOS PORMENORIZADOS

Plurihabitacional

Unifamiliar

Hotelero

Comercial

Espectáculos o centros de reunión

Industrial

Deportivo

Cementerio

Transportes e infraestructuras

Suelo para viario

Áreas peatonales

Espacios libres

Jardinería de viario

Aparcamientos

Equipamiento Asistencial

Equipamiento Deleite

Equipamiento Religioso

Equipamiento Sociocultural

Equipamiento Sanitario

Equipamiento Adm. Pública

Equipamientos sin especificar

Equipamiento Mercados

USOS GLOBALES

Espacio Libre

Residencial Turístico

Turístico

Residencial

Instalaciones productivas

Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto

Deportivo

Parques Urbanos

Parque Comarcal

S.I.P.S. Administrac. Pública

S.I.P.S. Sociocultural

S.I.P.S. Sanitario

Infraestructura de transporte

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SNUEP-E (Rural)

SNUEP-AE (Multifun-Terrestre)

SNUEP-E (Arqueológico)

SNUEP-E (Vía Pecuaria)

SNUEP-E (Arqueológico)

AMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D

SUC-T

SUNC-ARIS

SUNC-ARIS

SUNC-SEC

SUNC-ETI

SUNC-ETI

SUR-D

SUR-S

SUR-NS

Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico.

Disposición Adicional Segunda, Ley 17/1999

OTROS LÍMITES

Línea Interior

Ribera del mar

Línea de orden público

D.P.M.T.

Línea de ordenamiento

Límite de servidumbre

Límite servidumbre protección

Zona arqueológica, Los Castillejos.

Zona arqueológica, Los Castillejos.

Monumento, B.I.C. Castillo de Santa Ana.

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARIS

SUNC-SEC

SUNC-ARIS

SUNC-ETI

SUNC-ETI

Suelo Urbano No Consolidado Detallado

Suelo Urbano No Consolidado Detallado

Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I

Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II

SUC-D

SUC-T

SUR-D

SUR-S

SUR-NS

Suelo Urbano Consolidado Directo

Suelo Urbano Consolidado Transformado

Suelo Urbanístico Ordenado

Suelo Urbanístico No Consolidado

Suelo Urbanístico No Consolidado

CALIFICACIONES

PLM

PBA

PLD

UAG

UAA

UAD

Plurihabitacional entre bloques adosados.

Plurihabitacional de libre distribución.

Unifamiliar adosado.

Unifamiliar adosado.

HOT

IMM

TER

EPR

TIF

Pr

Hotelero.

Industrial.

Turístico.

Equipamiento deportivo.

Transporte y comunicaciones.

Titularidad Pu. Pública o Pr. Privada.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

Adjudicatario: Aparicio Pérez, Luis Felipe_Arquitecto

Equipo Redactor: Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto

Antequera Sánchez, José Patricio_Arquitecto

Carrillo Durán, Carlos_Arquitecto

Dentamaro, Alessandra_Arquitecta

Jódar Reyes, Ana_E_Arquitecta

Jurado Hernández, Alejandro_Arquitecto

Malgouzo Rodríguez, Juan_E_Arquitecto

Pardoll, Verónica_Arquitecta

Porovic, Jelena_M_Arch_Canada

Vega Álvarez, Francisco_Arquitecto

Vera Urbión, Marian_E_Arquitecta

Vázquez Palomo, Alberto_E_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

7

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

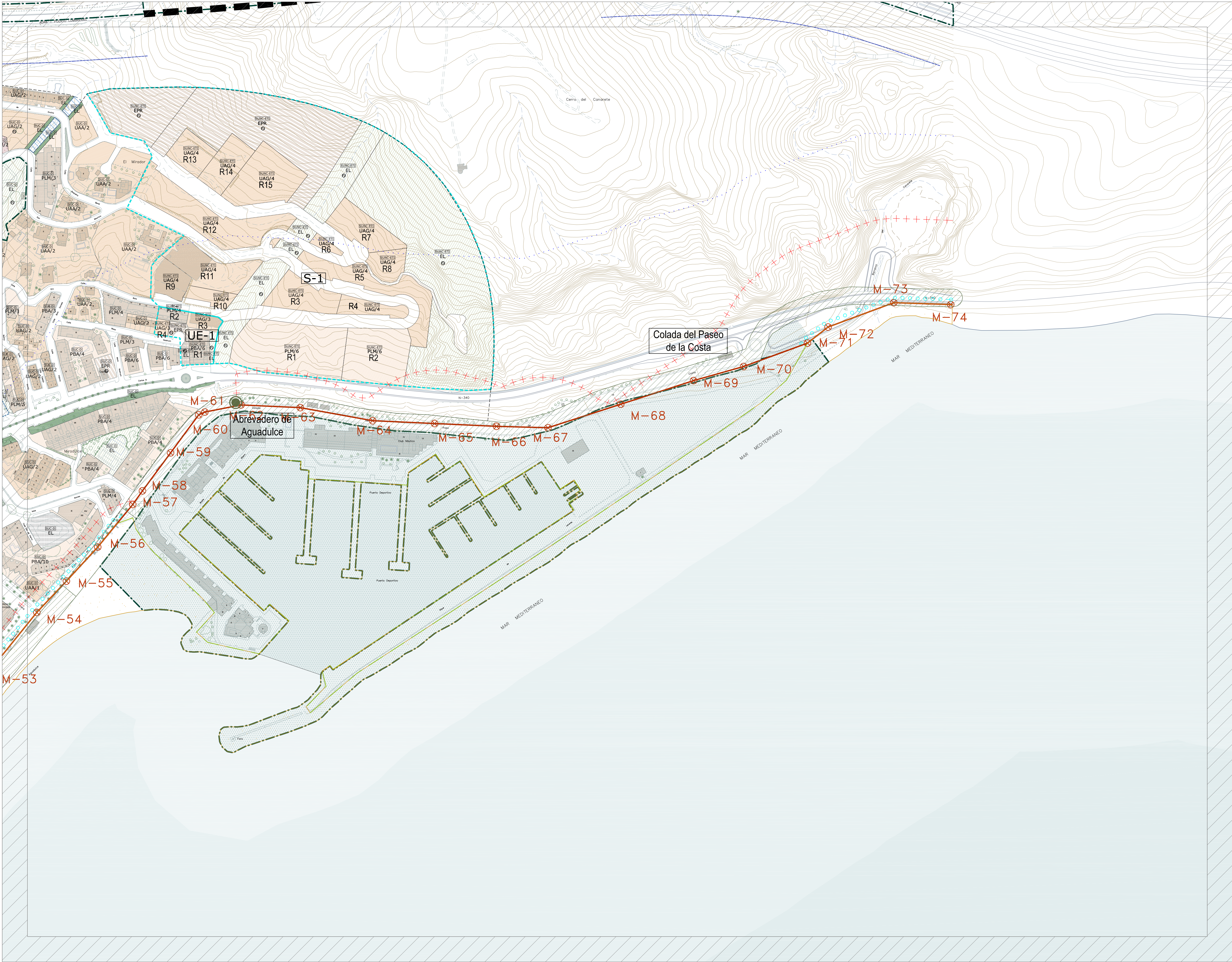
100

HOJA
NÚMERO
7 de 41
ESCALA 1:2.000

05/01/2013

Innov_05/12

Innov_05/13



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

USOS PORMENORIZADOS

Pluri-familiar	Áreas peatonales
Unifamiliar	Espacios libres
Hotelero	Jardines de ocio
Camping	Aparcamientos
Comercial	Equipamiento deportivo
Espectáculos o centros de reunión	Equipamiento deportivo
Industrial	Equipamiento deportivo
Docente	Equipamiento deportivo
Deportivo	Equipamiento deportivo
Cementerio	Equipamiento deportivo
Transportes e infraestructuras	Equipamiento deportivo
Suelo para viario	Equipamiento deportivo

USOS GLOBALES

Espacio Libre	Residencial
Residencial Turístico	Instalaciones deportivas
Terciario	Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto	S.U.P.S. Administrativo, Público
Deportivo	S.U.P.S. Socio-cultural
Parques Urbanos	S.U.P.S. Sanitario
Parque Comercial	S.U.P.S. Sanitario

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SUNEPLA (Rambla)	SUNEPLA (Vía Pecuaria)
SUNEPLA (Muelle-Terminal)	SUNEPLA (Abrevadero)
SUNEPLA (Arqueológico)	

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D	SUR-D
SUC-T	SUR-S
SUNC-ALESS	SUR-NS
SUNC-ARIS	Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico
SUNC-SEC	Disposición Adicional Segunda, Ley 17/1999
SUNC-ETI	
SUNC-ETII	

OTROS LÍMITES

Línea interior ribera del mar	Límite senda verde
Línea de dominio público marítimo-terrestre D.P.M.T.	Zona de influencia protección litoral
Límite interior senda verde litoral	Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARIS	Suelo Urbano No Consolidado	SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Consolidado Transformado
SUNC-ALESS	Suelo Urbano No Consolidado Áreas Localizadas Especiales	SUR-D	Suelo Urbanizable Ordenado
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado en Transformación I	SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNC-ETII	Suelo Urbano No Consolidado en Transformación II	SUR-NS	Suelo Urbanizable No Sectorizado

CALIFICACIONES

PLM	Pluri-familiar entre medianeras	HOT	Hotelero
PBA	Pluri-familiar en bloques aislados	IND	Industrial
PLD	Pluri-familiar de libre distribución	TER	Terciario
UAG	Unifamiliar agrupada	EPR	Equipamiento deportivo
UAA	Unifamiliar aislado	TIF	Transporte y comunicaciones
UAD	Unifamiliar asociado	Pr	Tierras de Pto. Público o Pto. Privado

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe_Arquitecto

Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio_Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos_Arquitecto
Dentamaro, Alessandra_Arquitecta
Jódar Reyes, Ana, E_Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro_Arquitecto
Melguizo Rodríguez, Juan_E_Arquitecto
Pardini, Verónica_Arquitecta
Porrovi, Joleen M_Arch_Canada
Vega Álvarez, Francisco_Arquitecto
Vera Utrilla, Marian_E_Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto_E_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

N

E

S

O

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

HOJA
NÚMERO
8 de 41
ESCALA 1:2.000



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ÁREAS DE REPARTO Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN		
PRIMER CONVENIO	SEGUNDO CONVENIO	
[Pattern]	[Pattern]	SUELO URBANO
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto segunda, ARU-02.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto tercera, ARU-03.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto quinta, ARU-05.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto sexta, ARU-06.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto séptima, ARU-07.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto novena, ARU-09.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto undécima, ARU-11.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto undécima, ARU-11b.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto duodécima, ARU-12.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimotercera, ARU-13.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimocuarta, ARU-14.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimoquinta, ARU-15.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimosexta, ARU-16.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimoséptima, ARU-17.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimotercera, ARU-18.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto decimonovena, ARU-19.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo, ARU-20.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo primera, ARU-21.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo segunda, ARU-22.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo tercera, ARU-23.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo cuarta, ARU-24.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo quinta, ARU-25.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo sexta, ARU-26.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo séptima, ARU-27.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo octava, ARU-28.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto vigésimo novena, ARU-29.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésima, ARU-30.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo primera, ARU-31.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo segunda, ARU-32.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo tercera, ARU-33.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo cuarta, ARU-34.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo quinta, ARU-35.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo sexta, ARU-36.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo séptima, ARU-37.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo octava, ARU-38.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto trigésimo novena, ARU-39.
SUELO URBANIZABLE		
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto primera, ARZ-01.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto segunda, ARZ-02.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto cuarta, ARZ-04.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto quinta, ARZ-05.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto sexta, ARZ-06.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto octava, ARZ-08.
[Pattern]	[Pattern]	Área de reparto décima, ARZ-10.
OTROS ELEMENTOS		
SUELO URBANO		
[Pattern]	[Pattern]	No Consolidado en Áreas de Reforma Interior, SUNC-ARIS.
[Pattern]	[Pattern]	No Consolidado en Sectores, SUNC-SEC.
SUELO URBANIZABLE		
[Pattern]	[Pattern]	Ordenado, SUR-O.
[Pattern]	[Pattern]	Sectorizado SUR-S.
[Pattern]	[Pattern]	No Sectorizado SUR-NS.
[Pattern]	[Pattern]	Limite del término municipal de ROQUETAS DE MAR.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PROGRAMACIÓN

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe_Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minquez, Luis_Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio_Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos_Arquitecto
Dentamaro, Alejandra_Arquitecta
Jódar Reyes, Ana_E_Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro_Arquitecto
Melguzo Rodríguez, Juan_E_Arquitecto
Pardini, Verónica_Arquitecta
Porovic, Jelena_M_Arch_Canada
Vega Alvarez, Francisco_Arquitecto
Vera Utrilla, Marian_E_Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto_E_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

4

3

2

1

ESCALA 1:8,000

2



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN

ZONA I
(SUC-2)

ZONA II
(SUC-T, SUNC-ETI, SUNC-ETII, SUR-ET)

ZONA III
(SUNC-ALESS)

ZONA IV
(SUC-T, Suelo de Interés Turístico Nacional de Aguadulce)

ZONA V
(SUC-T, Suelo de Interés Turístico Nacional de Roquetas de Mar)

ZONA VI
(SUC-T, Plan de Ordenación de Playa de Roquetas y Playa Serena)

ZONA VII
(SUC-T, Suelo Urbanizable Ordenado de Las Salinas y El Puerto)

ZONA VIII
(SUNC-ARS, SUNC-SEC, SUR-S)

ZONA IX
(SUR-AS, Suelo Urbanizable No Sectorizado)

ZONA X
(SSGG de Espacios Libres)

ZONA XI
(SSGG de Equipamientos)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio_Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos_Arquitecto
Dentamaro, Alessandra_Arquitecta
Jódar Reyes, Ana_E_Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro_Arquitecto
Melguizo Rodríguez, Juan_E_Arquitecto
Pardini, Verónica_Arquitecta
Porovic, Jelena_M_Arch_Canada
Vega Álvarez, Francisco_Arquitecto
Vera Utrilla, Marian_E_Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto_E_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

19

ESCALA 1:25,000