

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).

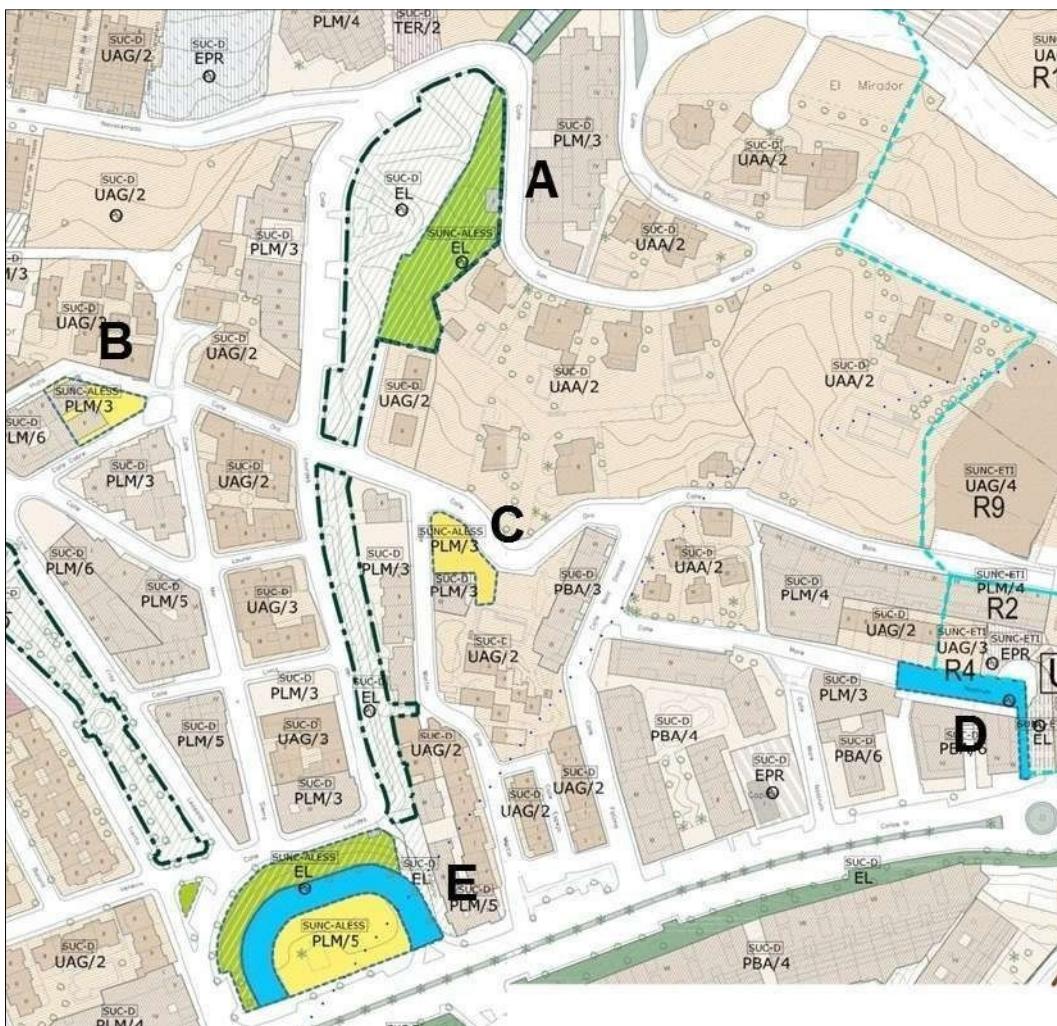
1.2. Objeto

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 (m ²) | Superficie Edificable (m ²) | Máx. Viviendas | Coef. Pond. | Aprovech. (UAs) | Apr. Medio (UAs/m ²) |
|-------------|--------------|--------------|--------|------------------------------|---|----------------|-------------|-----------------|----------------------------------|
| Aguadulce_1 | ARU-12 | PLM | 3 | 861 | 2.065 | | | | |
| | | | 5 | 1.133 | 4.304 | | | | |
| | | | – | 1.993 | 6.369 | 64 | 1,00 | 6.369 | |
| | | Vario | | 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:

- Obtención de suelo para: Dotaciones, parques y jardines y viario.*
- Apoyo municipal a la promoción de Vivienda protegida (con el procedente de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo)*
- 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 m ² |
| | Calificación: | Espacio Libre |
| | Notas: | Patrimonializados: 1.050 m ² con el nº de registro ZV-M AGUAD (INM000132) por cesión de D. Leopoldo Martín Martín; 197,42 m ² por cesión de Residencial Vistamar Aguadulce S.L. Resto, 285.37 m ² 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 m ² |
| | 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. |

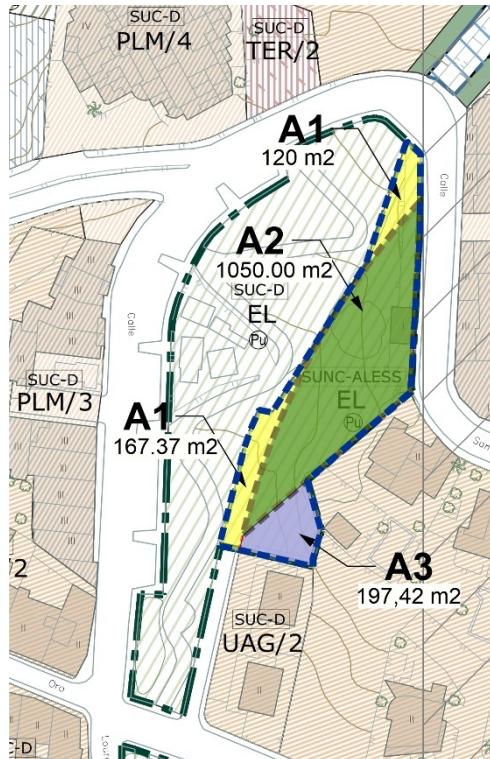
1.4. Exclusiones del ARU-12

§ Suelo A:

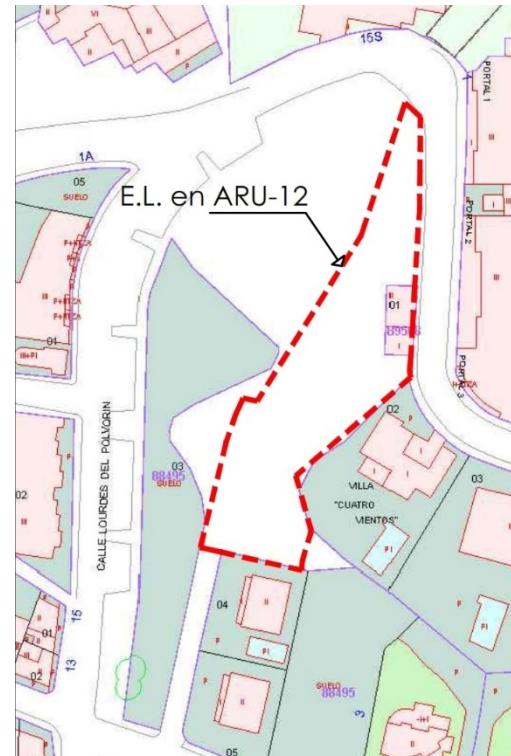
El espacio libre situado al norte de esta Área de 1.532,79 m², como viene delimitado en el P.G.O.U., contiene:

- 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.

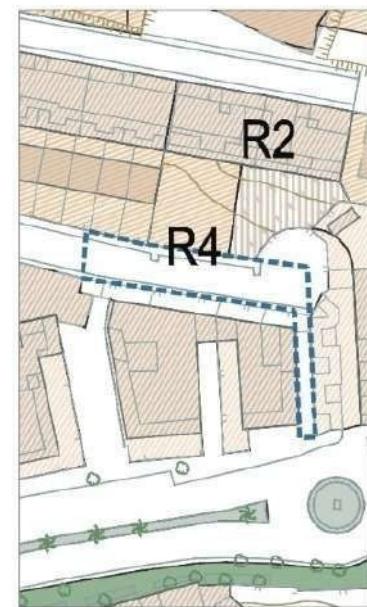
La escasa relevancia de su aportación a la resolución del ARU-12, junto con su situación en una manzana de suelo urbano consolidado, permite proponer su exclusión del SUNC-ALESS ARU-12 pasando a formar parte del SUC-D ya que no se produce menoscabo de las cesiones dotacionales exigidas a esta área de 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 vial 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 m ² | 841,74 m ² |
| 7658 | 08/8/1983 | 272,09 m ² | 306,94 m ² |
| 61446 | 15/04/2004 | 1.305,00 m ² | 1.156,05 m ² |

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.

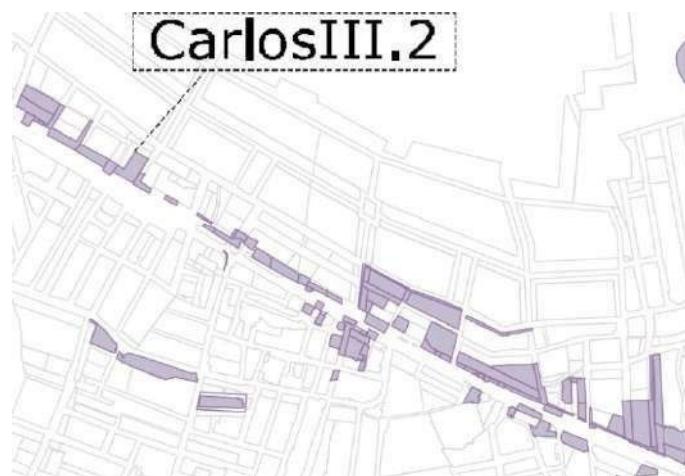
Sin embargo, para la finca 61446 se recurre a identificarla con límites recientes como la calle de acceso al Puerto Deportivo o la Avenida Carlos III que no existían como tales en las originales que se agruparon. Esta incorrecta descripción de los linderos iniciales y finales origina una incoherencia 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.



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).

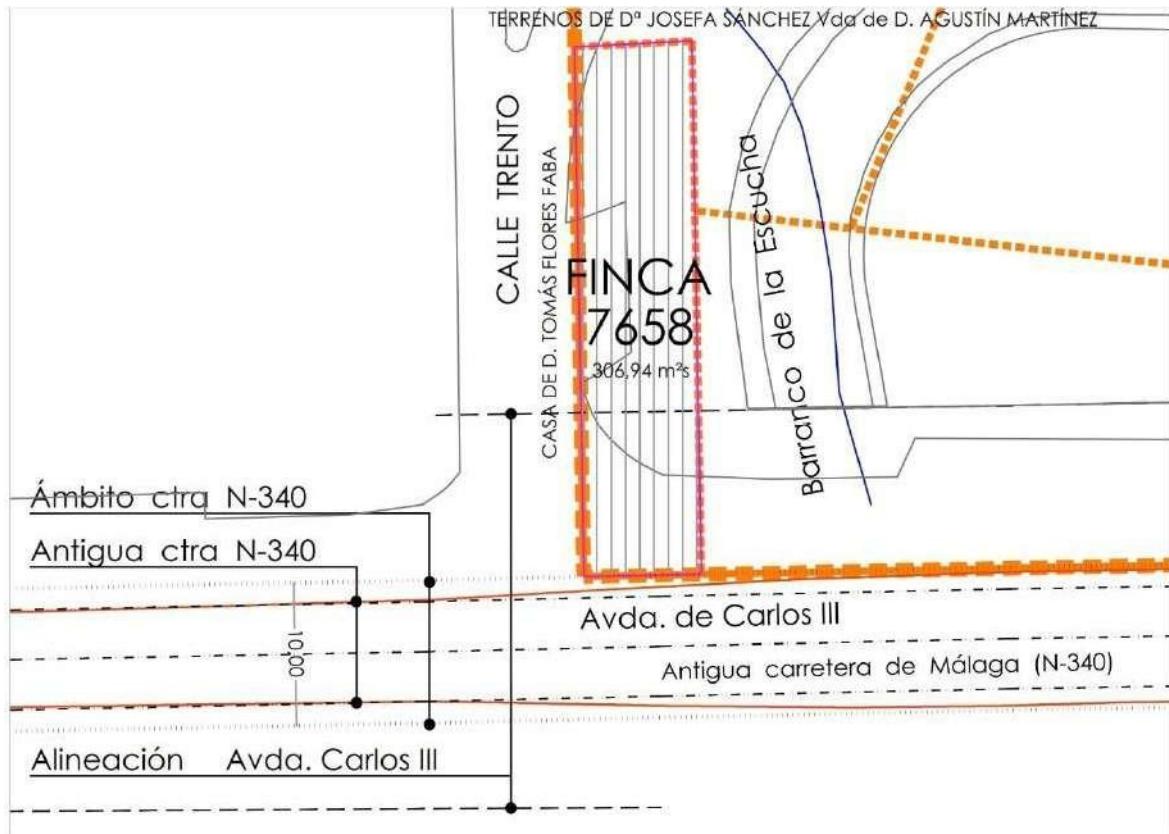


Plano del SUNC-ALESS Carlos II_2, ARU-14

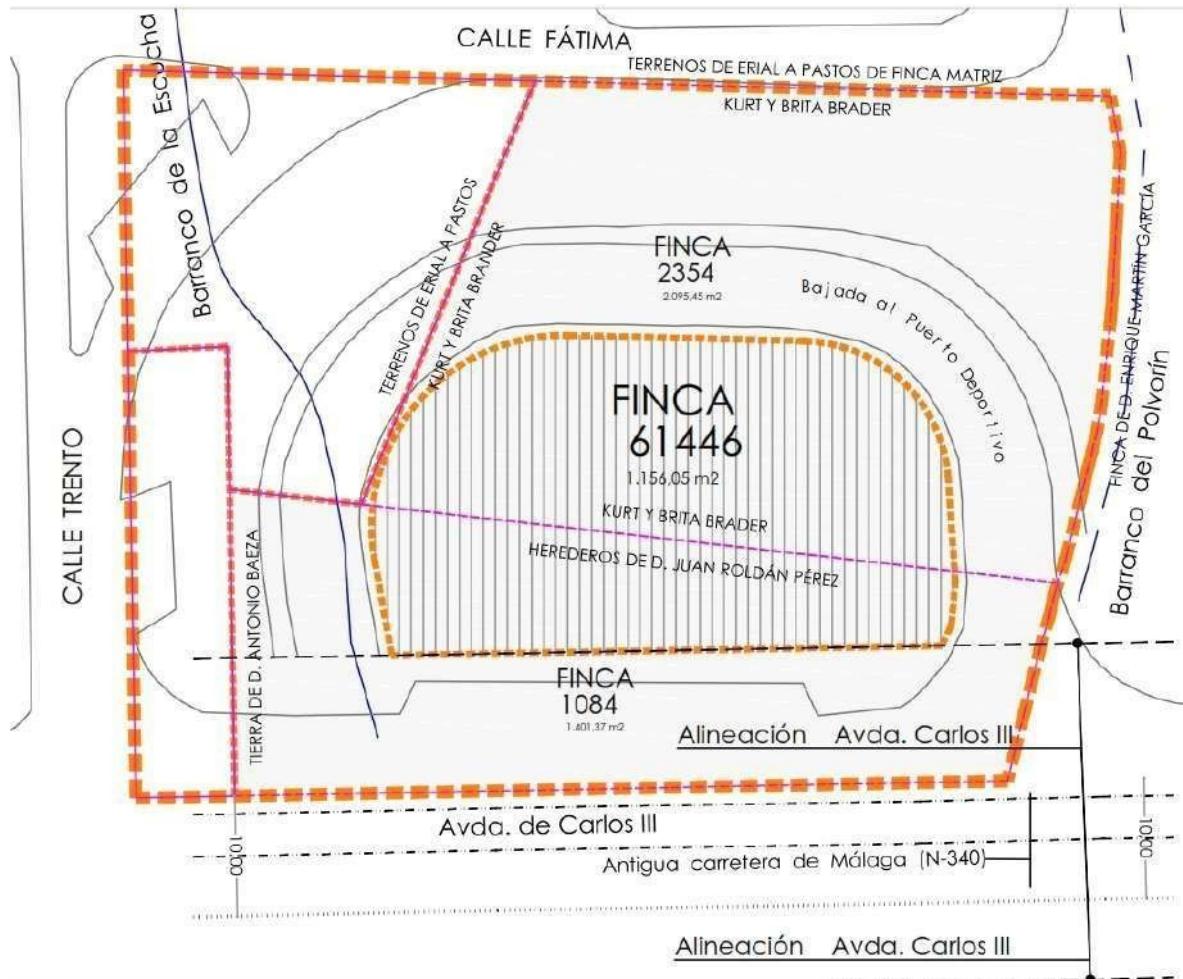
Para la correcta ubicación de las diferentes fincas que conforman el suelo E se adjuntan a continuación planos de cada una de ellas de acuerdo con los títulos correspondientes:


FINCA 5645 (Municipio de Enix)

| | | |
|------------|---|--|
| Escritura: | Titular: | Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. |
| | Otorgante: | D. Leopoldo Martín Martín |
| | Notario: | D. Alberto Agüero de Juan |
| Límites: | Protocolo: | Nº 1.372 de fecha 18/04/2001 |
| | Norte: | Calle Lourdes del Polvorín (hoy calle Fátima), Transformador y Casetas del pozo. |
| | Sur: | Herederos de D. José Torres López |
| | Este: | Kurt Brander |
| Título: | Oeste: | Tierras de D. José Torres López y Barranco de la Escucha |
| | 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 6 ^a y 8 ^a . | |
| | Titular registral: | D. Leopoldo Martín Martín |



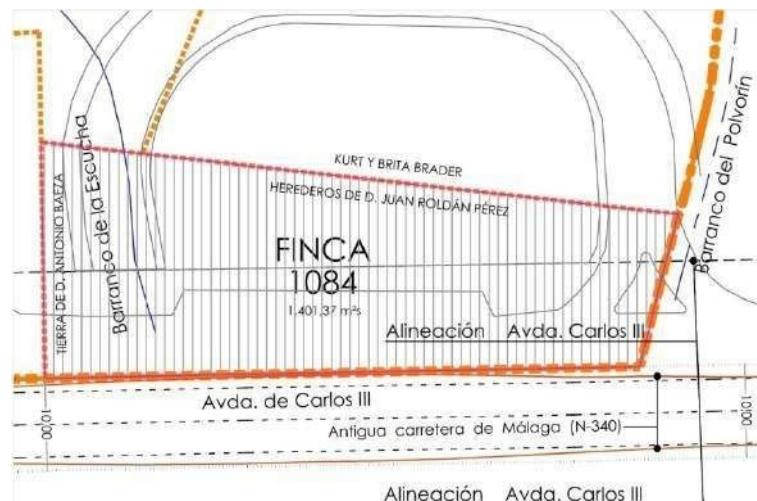
| FINCA 7658 (Municipio de Enix) | | |
|--------------------------------|---|--|
| Escritura: | Titular: | Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. |
| | Otorgante: | D. Leopoldo Martín Martín |
| | Notario: | D. Alberto Agüero de Juan |
| | Protocolo: | Nº 1.372 de fecha 18/04/2001 |
| Límites: | Sur: | 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 Batllés 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, Estey 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. |

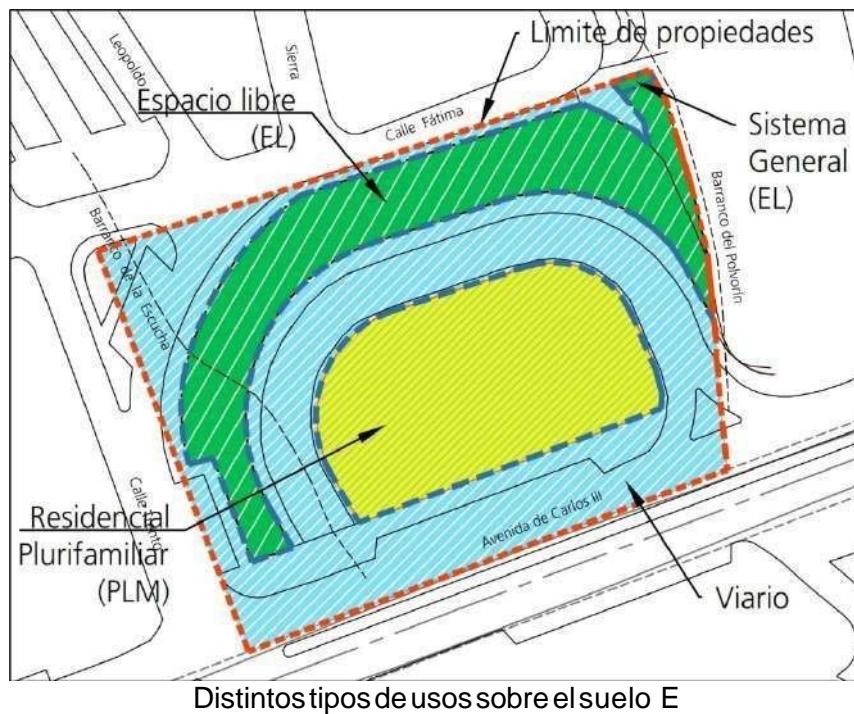
Fincas originales de la agrupación que origina la finca 61.446**FINCA 2354 (Municipio de Enix) equivalente a la 61.445 de Roquetas de Mar**

| | | |
|----------|------------|--|
| 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).



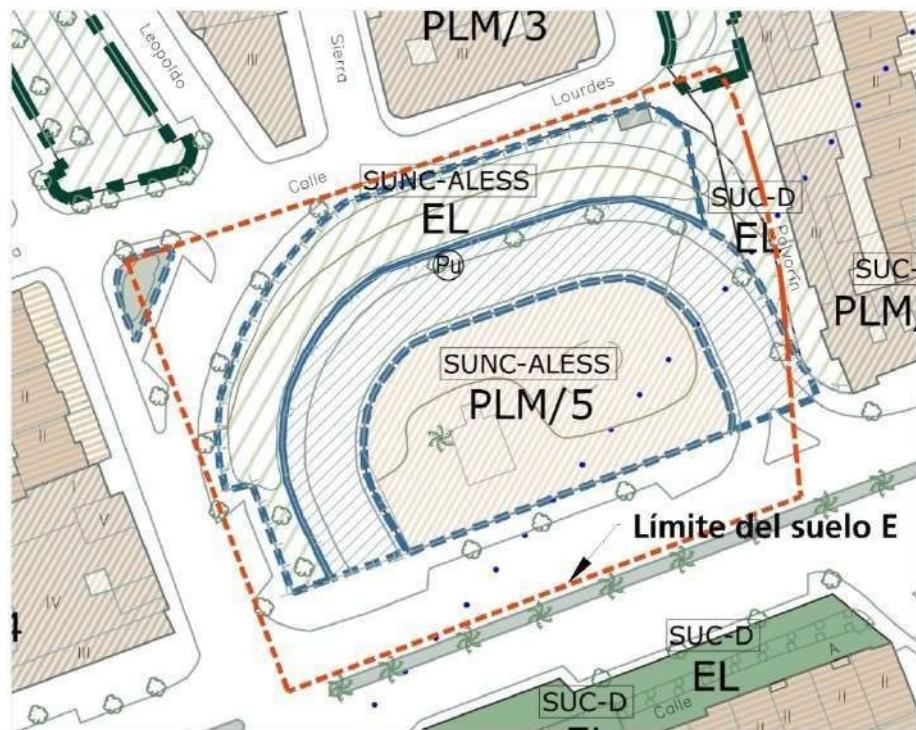
Las superficies de los distintos usos son las siguientes:

| Uso | Superficie |
|----------------------|-------------------------------|
| Residencial | 1.156,05 m ² |
| Espacio Libre | 1.080,21 m ² |
| Viario | 2.399,78 m ² |
| Sistema General (EL) | 9,46 m ² |
| 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 vial 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 vial peatonal en la realidad, el P.G.O.U. la califica como espacio libre EL).

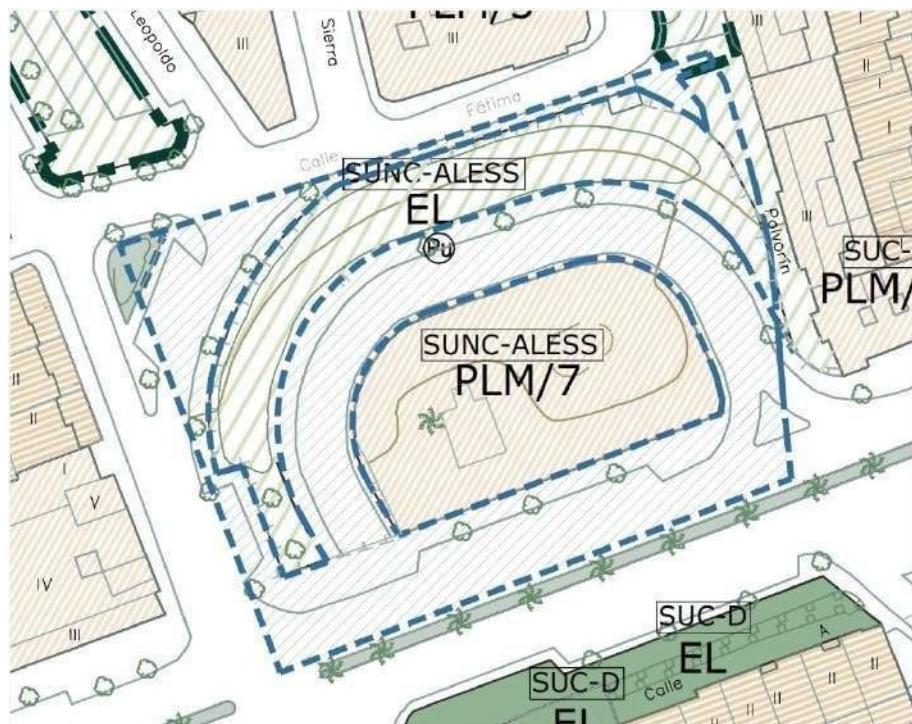


Superposición del límite de las propiedades sobre el plano POP 01_07

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 m ² | 24,89% |
| Espacio Libre (EL) | 1.080,21 m ² | 23,25% |
| Viario de cesión | 2.399,78 m ² | 51,66% |
| Sistema General (EL) | 9,46 m ² | 0,20% |
| Total: | 4.645,50 m ² | 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 | |
| | | 6 | | 4,855.41 | | | 1.00 | 4,855.41 | |
| | | 7 | 1,156.05 | 6,011.46 | | 48 | | 6,300.47 | |
| | Vario | | | 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 1,00 y 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.

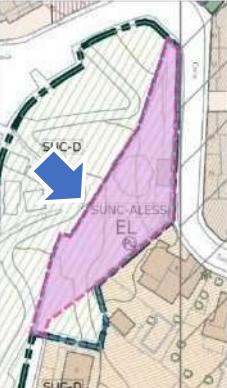
Por ello se ha previsto una altura de 7 plantas (el máximo para esta tipología es 8 plantas, Artículo 10.111 de las Normas Urbanísticas), más un ático retranqueado 45º de las líneas de fachada del solar.

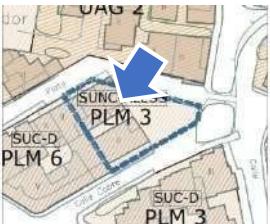
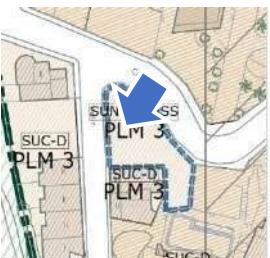
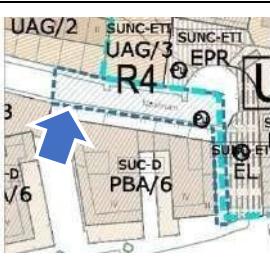
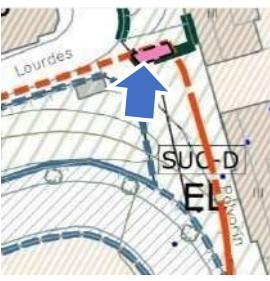
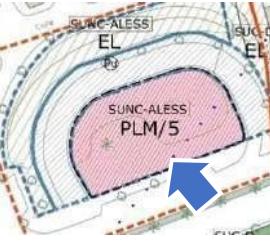
2.2. Justificación

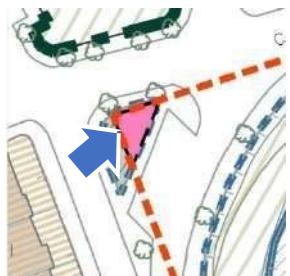
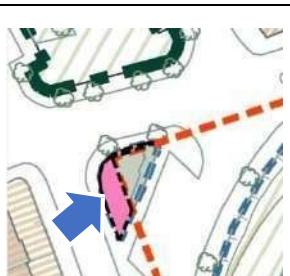
Como ya se ha manifestado en el apartado 1.1.2 de esta Memoria, la principal justificación para tramitar esta innovación es la definición real de los límites de este suelo SUNC-ALESS para posibilitar su desarrollo y la obtención de las cesiones públicas correspondientes.

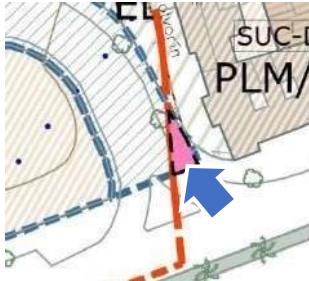
Se produce una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del P.G.O.U. circunscrita a una sola área de reparto de las veintiocho que componen el suelo SUNC- ALESS, al pasar suelo urbano no consolidado a consolidado y viceversa. En consecuencia, le corresponde a la Consejería competente 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 |
|---|-------------------------|---|-----|------------|-----|
|  | | <p>‡ Se suspenderán licencias en este suelo</p> | | | |
| | 197,42 m ² | SUNC-ALESS | EL | SUC-D | EL |
|  | | <p>‡ Se suspenderán licencias en este suelo</p> | | | |
| | 1.335,37 m ² | SUNC-ALESS | EL | SUC-D | EL |

| | | | | | |
|---|---|------------|--------|------------|--------|
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 468,12 m ² | SUNC-ALESS | PLM/3 | SUC-D | PLM/3 |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 391,42 m ² | SUNC-ALESS | PLM/3 | SUC-D | PLM/3 |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 481,28 M ² | SUNC-ALESS | Viario | SUC-D | Viario |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 187,60 m ² | SUC-D | EL | SUNC-ALESS | EL |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 9,46 m ² | SUC-D | S.G. | SUNC-ALESS | S.G. |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 1.156,05 m ² | SUNC-ALESS | PLM | SUNC-ALESS | PLM |

| | | | | | |
|---|---|------------|--------|------------|--------|
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 892,61 m ² | SUNC-ALESS | EL | SUNC-ALESS | EL |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 1.024,62 m ² | SUNC-ALESS | Viario | SUNC-ALESS | Viario |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 1.351,98 m ² | SUC-D | Viario | SUNC-ALESS | Viario |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 23,18 m ² | SUNC-ALESS | Viario | SUNC-ALESS | Viario |
|  | ‡ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
| | 24,29 m ² | SUNC-ALESS | Viario | SUC-D | Viario |

|  ✖ Se suspenderán licencias en este suelo | | | | |
|---|------------|--------|-------|--------|
| 16,26 m ² | SUNC-ALESS | Viario | SUC-D | Viario |

En resumen:

| Cambios | Superficie |
|--|-------------------------------|
| Suelo que se mantiene en SUNC-ALESS | 3.096,46 m ² |
| Suelo que cambia de SUNC-ALESS a SUC-D | 2.914,16 m ² |
| Suelo que cambia de SUC-D a SUNC-ALESS | 1.549,04 m ² |
| 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.

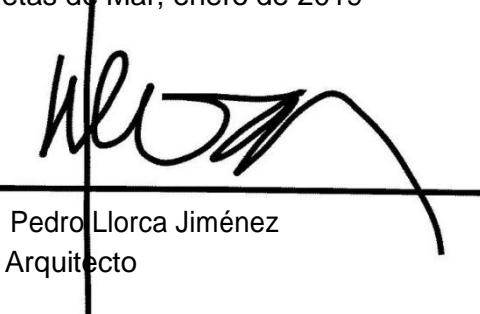
- Condiciones particulares de uso.

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).3^a) 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).3^{a)} 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

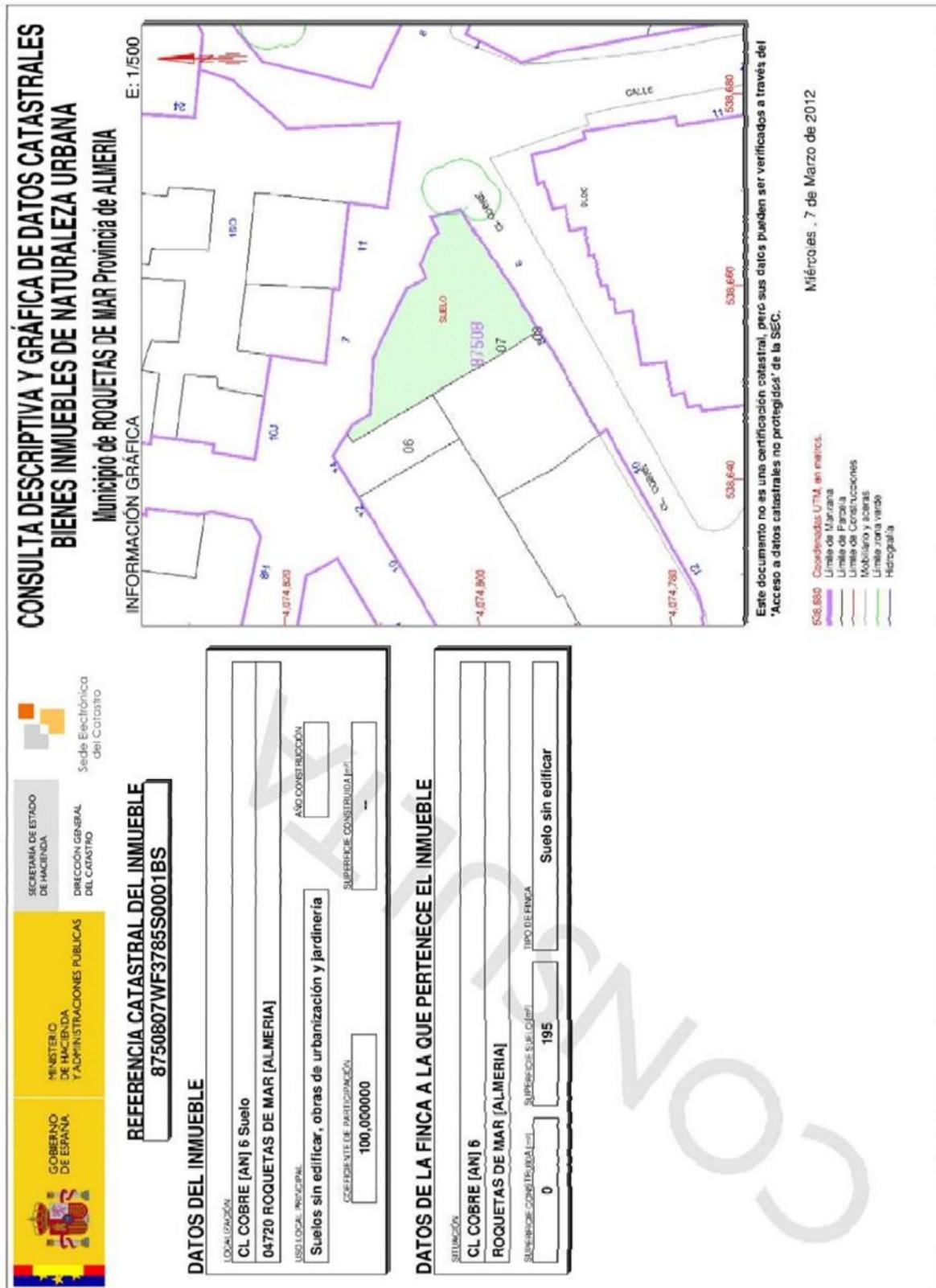
3. INFORMACIÓN CATASTRAL

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

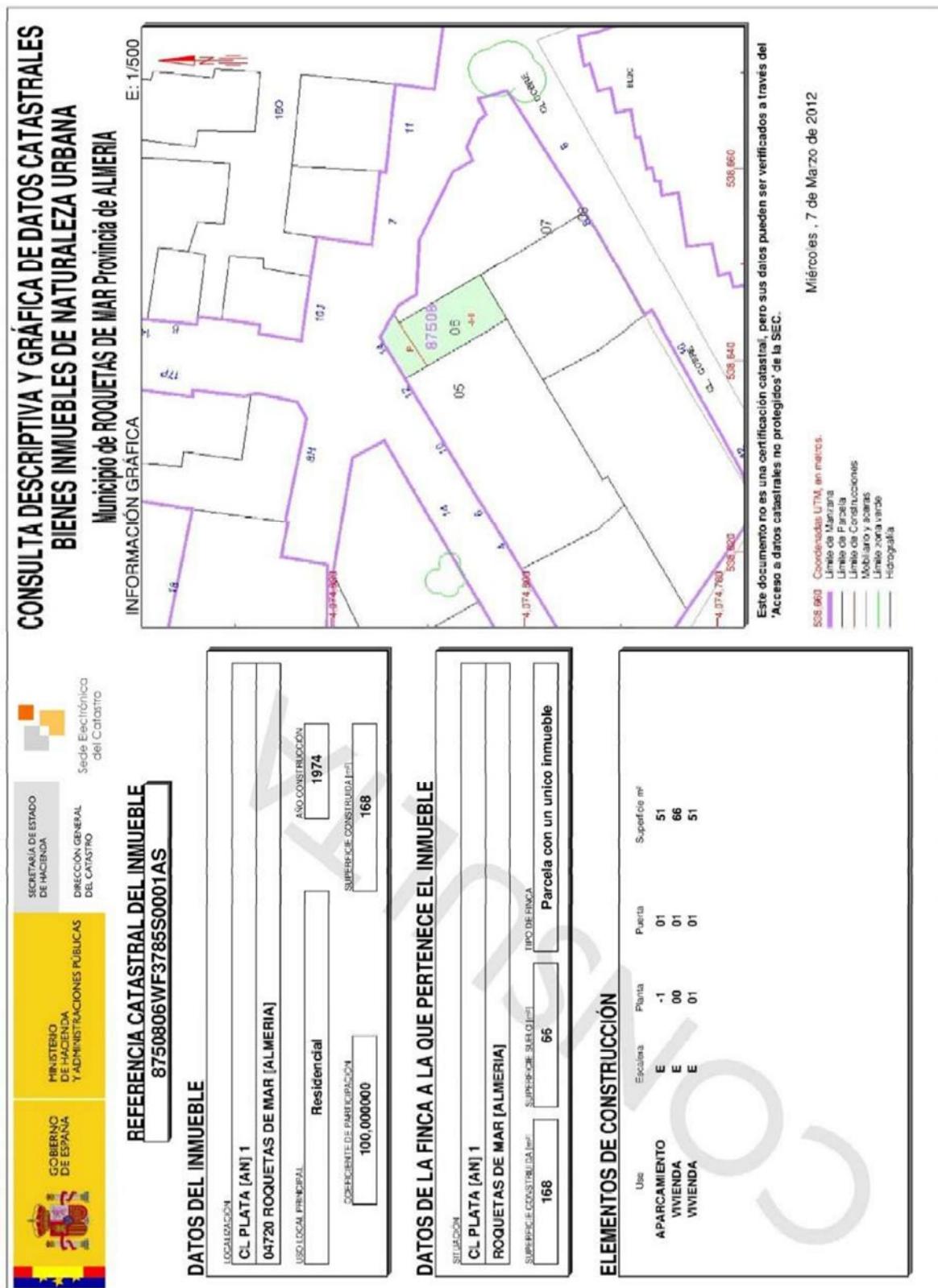
Parte del suelo A

Parte del suelo A

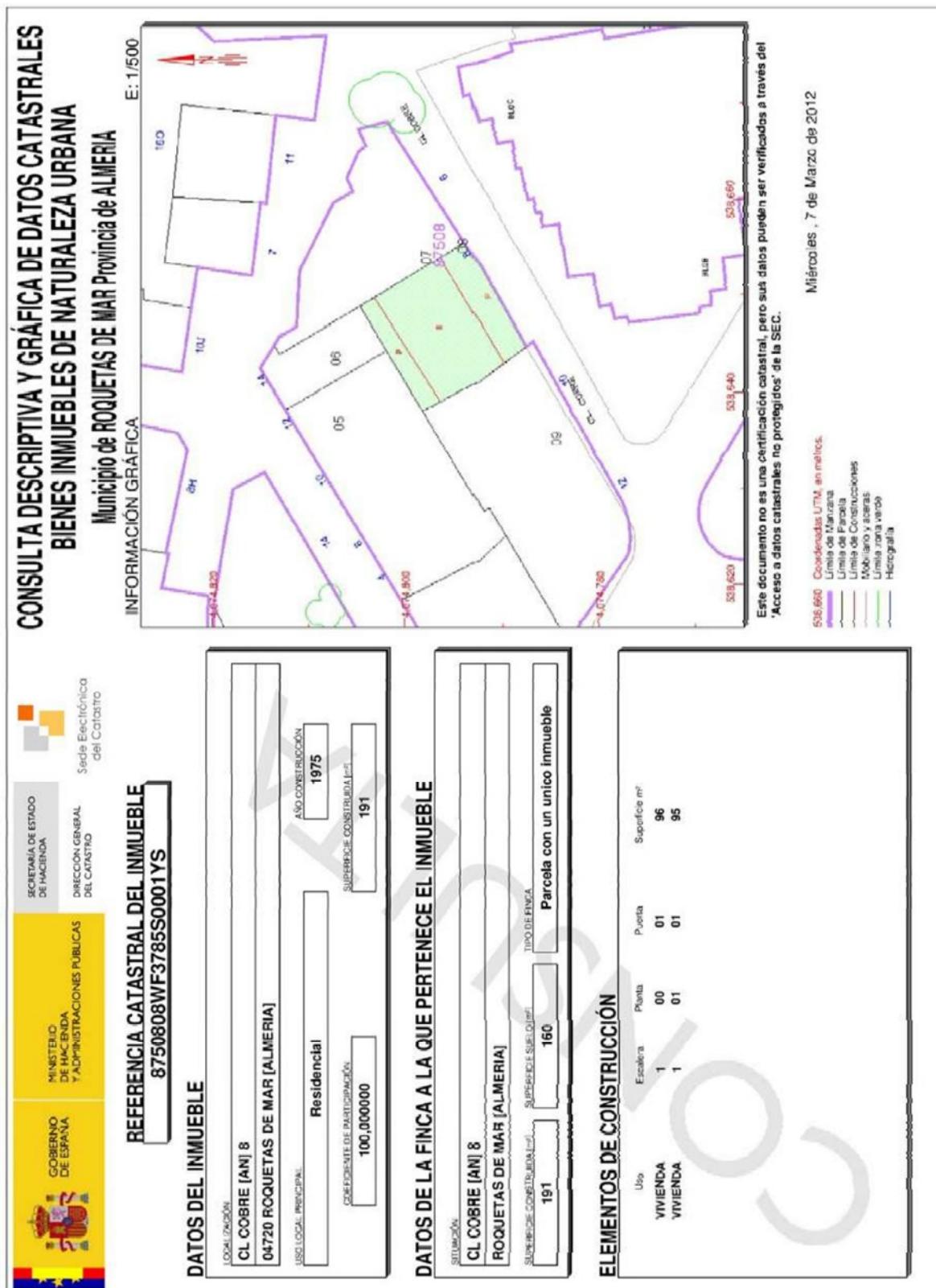
Parte del suelo B



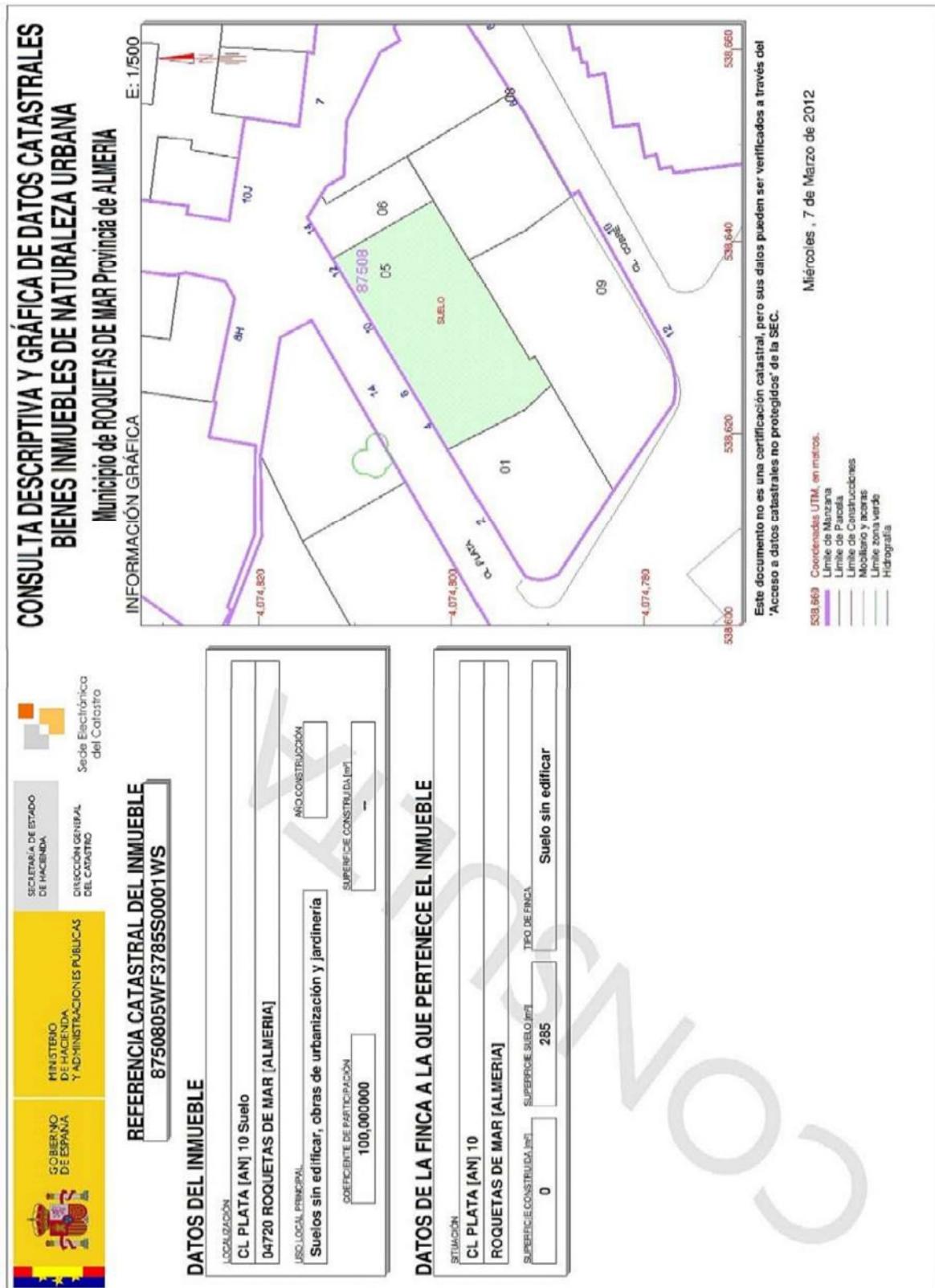
Parte del suelo B



Parte del suelo B



Parte del suelo B



Suelo C



Parte del suelo E

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

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

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, 29 de Febrero de 2012

Coordinadas: UTM, sin matices.

Limita de Manzana: —

Limita de Parcela: —

Limita de Construcciones: —

Mobiliario y Aclaras: —

Limita zona verde: —

Horogalía: —

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8848906WF3784N0001SP

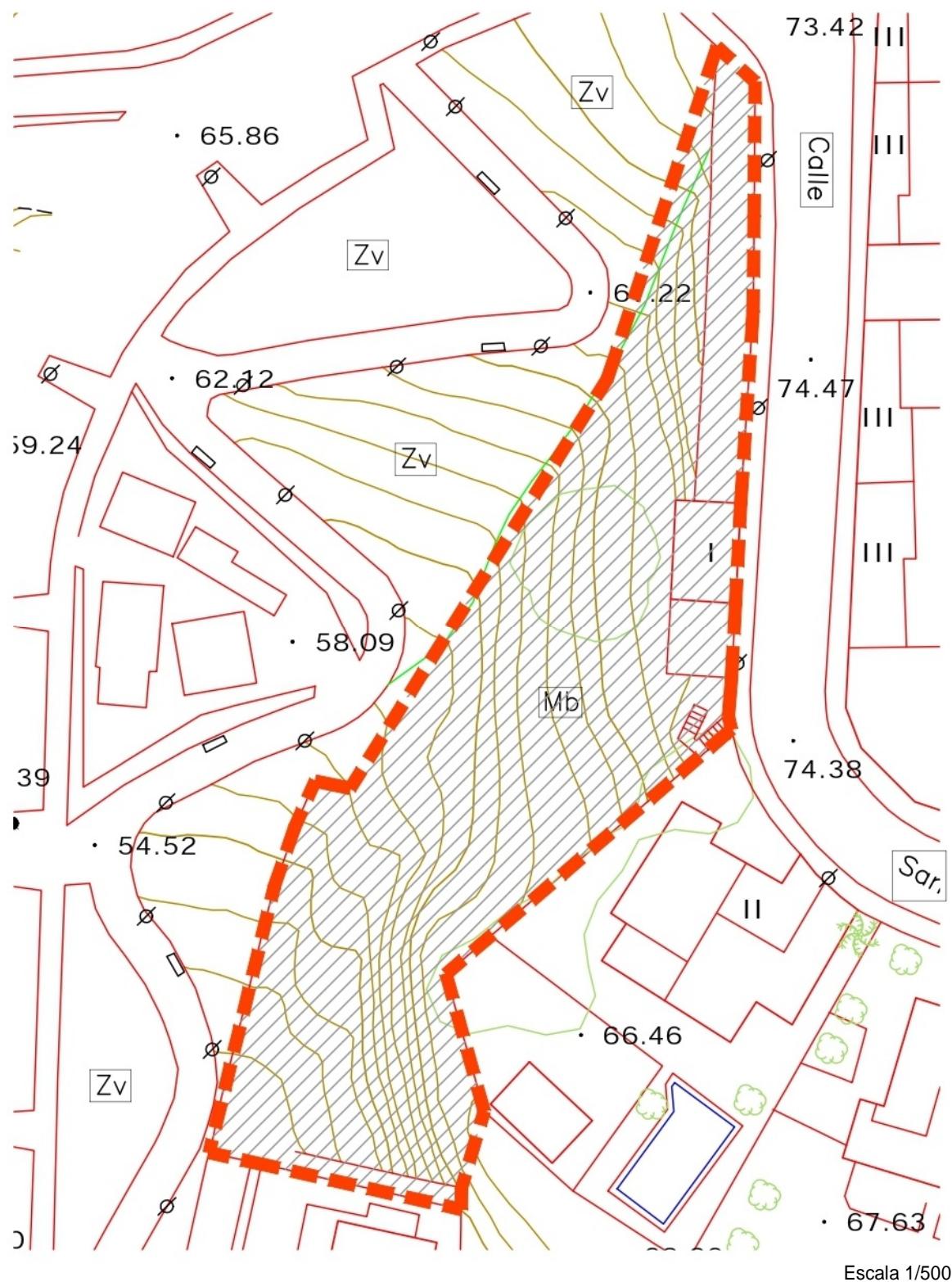
DATOS DEL INMUEBLE

| | |
|---|---------------------------------|
| LOCAL (Av. CARLOS III) | AV CARLOS III (AS) 627 Suelo |
| USO LOCAL (PRINCIPAL) | 04720 ROQUETAS DE MAR (ALMERIA) |
| Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería | <input type="checkbox"/> |
| Superficie de parcela/plot | 100.000000 |

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

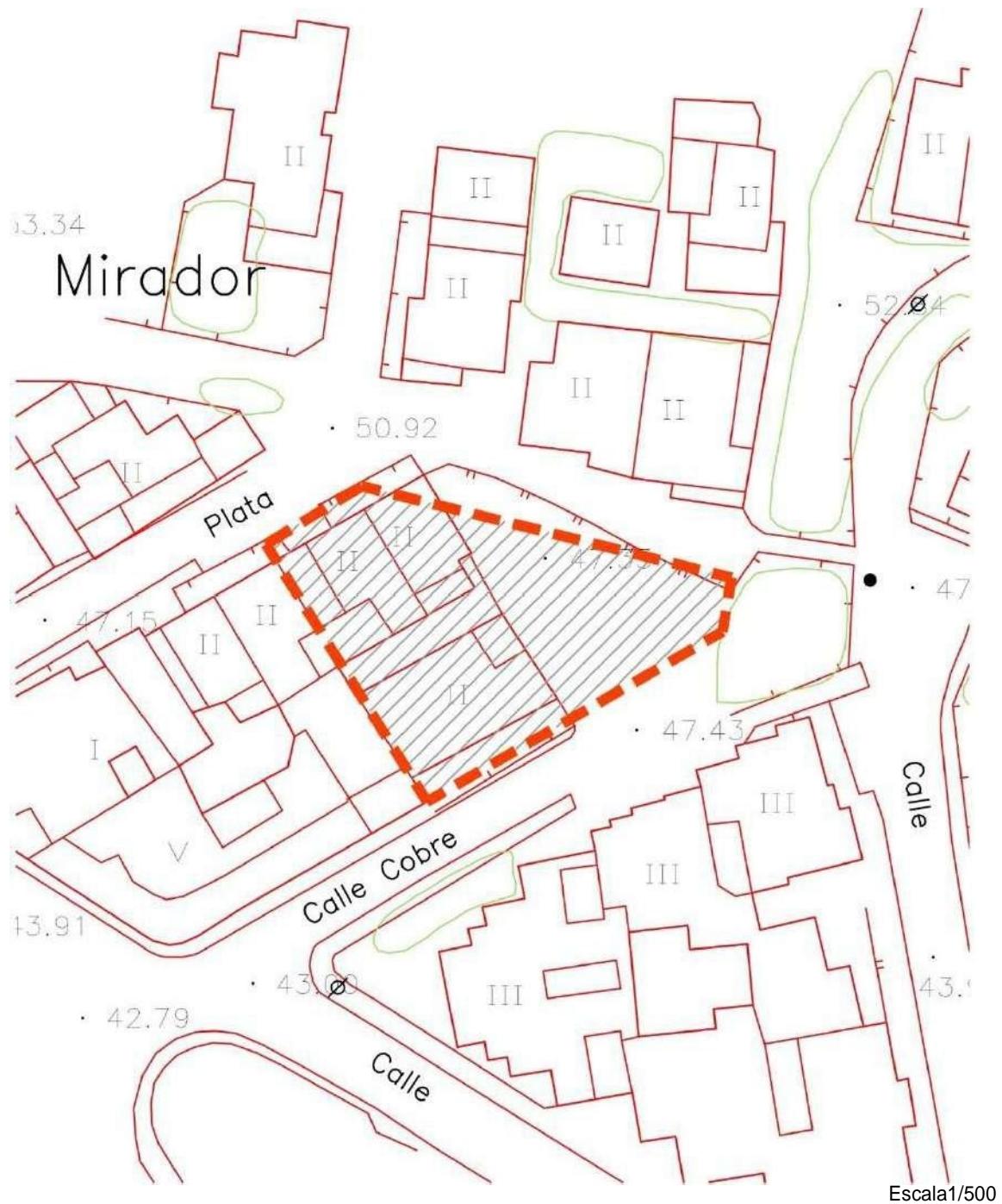
| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| SEUDEDON | AV CARLOS III (AS) 627 |
| ROQUETAS DE MAR (ALMERIA) | Superficie finca: 0,062 |
| Superficie constr. finca: 0 | TIPO DE FINCA |
| | Suelo sin edificar |

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



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 SUC-T Subtotal Suelo Urbano Consolidado | Directo Transformado | 5.348.741 5.693.748 11.042.489 | |
| | | SUNC-ET I SUNC-ET II SUNC-ALESS SUNC-ARIS SUNC-SEC Subtotal Suelo Urbano No Consolidado | En transformación I En transformación II Áreas localizadas especiales Áreas de Reforma Interior Sectorizado | 1.617.813 331.907 667.548 123.452 647.923 3.388.643 | 1.237.115 400.654 1.202.595 156.982 647.923 3.645.269 |
| | No Consolidado | | | | 9.925 3.700 11.601 1.235 4.030 30.491 |
| Total Suelo Urbanizable | | | | 8.289.047 | 2.323.239 |
| | 1º 8 años | SUR-S SUR-O Subtotal Suelo Urbanizable 1º 8 años | Sectorizado Ordenado y detallado | 1.746.021 2.183.233 3.929.255 | 903.239 1.420.000 2.323.239 |
| | A partir 9 años | SUR-NS Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado | No Sectorizado | 4.359.792 4.359.792 | 1.007 7.957 8.964 |
| Total Suelo No Urbanizable | | | | 37.758.591 | |
| | SNUEP-LE Especial Protección por legislación específica | Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar Zona Arqueológica: Bic Turaniana Marítimo-terrestre Vías Pecuarias Ramblas Subtotal SNUEP-LE | | 4.813.685 104.298 5.884.817 1.224.269 578.590 12.605.659 | |
| | SNUEP-PU-PT Especial protección por la planificación urbanística y territorial | Agrícola (SNUEP-PU) Paisajístico (SNUEP-PT) Subtotal SNUEP-PU-PT | | 16.819.000 8.333.932 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 | 1.156 | 100% | 100% | 1.156 | | | | |
| | | | PLM_RESID. | 6 | | 100% | 100% | 4.855 | | | | |
| | | | | 7 | 1.156 | | | 6.011 | 48 | 1,00 | 6.300 | |
| | | | Vario | | 2.400 | | | | | | | |
| | | | Espec. Lib. | | 1.080 | | | | | | | |
| | | | Equipam. | | 9 | | | | | | | |
| | | | Total Cesión | | 3.489 | | | | | | | |
| | | | | | 4.645 | | | 6.011 | 48 | | 6.300 | 1.356 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 428 | 1,00 | 42.767 | |
| | | | Vario | | 3.753 | | | | | | | |
| | | | Espec. Lib. | | 22.835 | | | | | | | |
| | | | Equipam. | | 1.968 | | | | | | | |
| | | | Total Cesión | | 28.556 | | | | | | | |
| Carlos III_2 | VII | ARU-14 | 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 | |
| | | | Vario | | 14.838 | | | | | | | |
| | | | Espec. Lib. | | 11.907 | | | | | | | |
| | | | Equipam. | | 17.109 | | | | | | | |
| | | | Total Cesión | | 43.896 | | | | | | | |
| 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 | 454 | 1,00 | 45.362 | |
| | | | Vario | | 861 | | | | | | | |
| | | | Espec. 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 | 1 | 1.156 | 100% | | 1.156 |
| | | | PLM_RESID | 6 | 1.156 | | 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 |
| | | | | 3 | 4.395 | 100% | 70% | 10.551 |
| Carlos III_2 | VII | ARU-14 | PLM | 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% |
| | | | | -- | 204 | | | 654 |
| Centro_1 | VII | ARU-15 | PLM | UAG | 2 | 1.037 | 100% | 80% |
| | | | | -- | 1.037 | | | 1.867 |
| | | | | UAA | 1 | 1.620 | 40% | 40% |
| | | | | -- | 1.620 | | | 648 |
| Centro_2 | VII | ARU-16 | 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_3 | VI | ARU-17 | PLM | 4 | 9.611 | 100% | 70% | 29.794 |
| | | | | 5 | 771 | 100% | 70% | 2.929 |
| | | | | -- | 10.382 | | | 32.723 |
| Centro_4 | VI | ARU-18 | PLM | 4 | 6.932 | 100% | 70% | 21.489 |
| | | | | 6 | 3.331 | 100% | 70% | 14.989 |
| | | | | -- | 10.263 | | | 36.478 |
| | | | | PBA | 4 | | 70% | 50% |
| Centro_5 | VI | ARU-19 | PLM | -- | 0 | | | 0 |
| | | | | 4 | 3.139 | 100% | 70% | 9.730 |
| | | | | 5 | 1.718 | 100% | 70% | 6.529 |
| | | | | -- | 4.857 | | | 16.258 |
| Centro_6 | VI | ARU-20 | UAG | 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_7 | VI | ARU-21 | PLM | 2 | 5.529 | 100% | 80% | 9.953 |
| | | | | -- | 5.529 | | | 9.953 |
| | | | | 4 | 7.938 | 100% | 70% | 24.609 |
| | | | | 5 | 3.165 | 100% | 70% | 12.029 |
| Centro_8 | V | ARU-22 | PLM | -- | 11.104 | | | 36.638 |
| | | | | 3 | 5.218 | 100% | 70% | 12.522 |
| | | | | 4 | 32.381 | 100% | 70% | 100.380 |
| | | | | 5 | 2.330 | 100% | 70% | 8.854 |
| Centro_9 | V | ARU-23 | PLM | 6 | 1.256 | 100% | 70% | 5.650 |
| | | | | -- | 41.184 | | | 127.406 |
| | | | | 3 | 1.005 | 100% | 80% | 2.616 |
| | | | | -- | 1.005 | | | 2.616 |
| Centro_10 | V | ARU-24 | JAG | 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 |
| Ctra. Alicún_1 | V | ARU-26 | JAG | 6 | 1.131 | 100% | 70% | 5.090 |
| | | | | -- | 19.616 | | | 61.676 |
| | | | | 2 | 2.757 | 100% | 80% | 4.963 |
| Ctra. Alicún_2 | V | ARU-27 | PLM | 6 | 3.626 | 100% | 70% | 16.317 |
| | | | | -- | 3.750 | 100% | 70% | 11.624 |
| | | | | 6 | 8.870 | 70% | 50% | 28.385 |
| Juan de Austria | IX | ARU-28 | UAA | Vialio | 8.496 | | | 28.385 |
| | | | | PLM | 3 | 562 | 100% | 70% |
| | | | | -- | 562 | | | 1.349 |
| Marinas | IV | ARU-29 | PLM | 2 | 3.156 | 40% | 40% | 2.525 |
| | | | | 5 | 16.961 | 100% | 70% | 64.452 |
| | | | | -- | 31.360 | | | 99.743 |
| Mojónera_1 | II | ARU-30 | PLM | 3 | 424 | 100% | 70% | 1.018 |
| | | | | -- | 424 | | | 1.018 |
| | | | | JAG | 2 | 6.492 | 100% | 80% |
| Mojónera_2 | IV | ARU-31 | JAG | -- | 6.492 | | | 11.685 |
| | | | | 2 | 1.970 | 100% | 80% | 3.546 |
| | | | | 3 | 2.081 | 100% | 80% | 5.410 |
| Mojónera_3 | IV | ARU-32 | JAG | -- | 4.051 | | | 8.956 |
| | | | | 2 | 4.492 | 100% | 80% | 8.086 |
| | | | | -- | 4.492 | | | 8.086 |
| Mojónera_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 |
| Mojónera_5 | IV | ARU-34 | JAG | -- | 13.147 | | | 51.149 |
| | | | | 2 | 1.961 | 100% | 80% | 3.531 |
| | | | | 3 | 6.214 | 100% | 70% | 14.914 |
| Parador_1 | VI | ARU-35 | PLM | 4 | 456 | 100% | 70% | 1.413 |
| | | | | 5 | 19.908 | 100% | 70% | 75.651 |
| | | | | 6 | 5.859 | 100% | 70% | 26.366 |
| Parador_2 | VI | ARU-36 | PLM | -- | 32.438 | | | 118.345 |
| | | | | 3 | 1.478 | 100% | 70% | 3.548 |
| | | | | 4 | 5.185 | 100% | 70% | 16.074 |
| | | | | 5 | 2.841 | 100% | 70% | 10.795 |
| Parador_3 | VI | ARU-37 | JAG | -- | 6.610 | 100% | 70% | 29.747 |
| | | | | 2 | 401 | 100% | 80% | 722 |
| | | | | 3 | 789 | 100% | 80% | 2.052 |
| | | | | -- | 1.190 | | | 2.774 |
| Sclarillo | III | ARU-38 | PLM | 4 | 8.099 | 100% | 70% | 25.107 |
| | | | | 5 | 3.755 | 100% | 70% | 14.269 |
| | | | | 7 | 450 | 100% | 70% | 2.338 |
| | | | | -- | 12.304 | | | 41.714 |
| Urbanizaciones | IX | ARU-39 | JAG | 3 | 654 | 100% | 70% | 1.569 |
| | | | | -- | 654 | | | 1.569 |
| | | | | 3 | 9.214 | 100% | 70% | 22.115 |
| | | | | 4 | 1.899 | 100% | 70% | 5.807 |
| Urbanizaciones | IX | ARU-39 | PLM | 6 | 1.885 | 100% | 70% | 8.485 |
| | | | | -- | 12.999 | | | 36.486 |
| | | | | 2 | 13.373 | 100% | 80% | 24.071 |
| | | | | -- | 13.373 | | | 24.071 |



ZONA ORDENANZA

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

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR 2009

CATEGORÍAS DE SUELO

| | |
|------------|--|
| SUNC-ARIS | Suelo Urbano Consolidado Detallado |
| SUNC-SEC | Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado |
| SUNC-ALESS | Suelo Urbano No Consolidado Areeles Sectorizado |
| SUNC-ETI | Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I |
| SUNC-ETII | Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II |

CALIFICACIONES

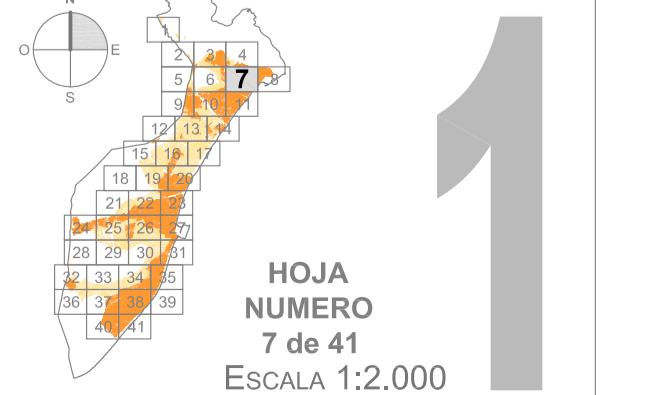
| | |
|-----|-------------------------------------|
| PLM | Plurifamiliar entre medianeras |
| PBA | Plurifamiliar en bloque abierto. |
| PLD | Plurifamiliar de libre disposición. |
| UAG | Unifamiliar agrupada. |
| UAA | Unifamiliar aislada. |
| UAD | Unifamiliar adosada. |
| HOT | Hotelero. |
| IMM | Industrial. |
| TER | Terciario. |
| EPR | Edificado primario. |
| TF | Transporte y comunicación. |
| PR | Titularidad Pública o Privada. |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS
ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

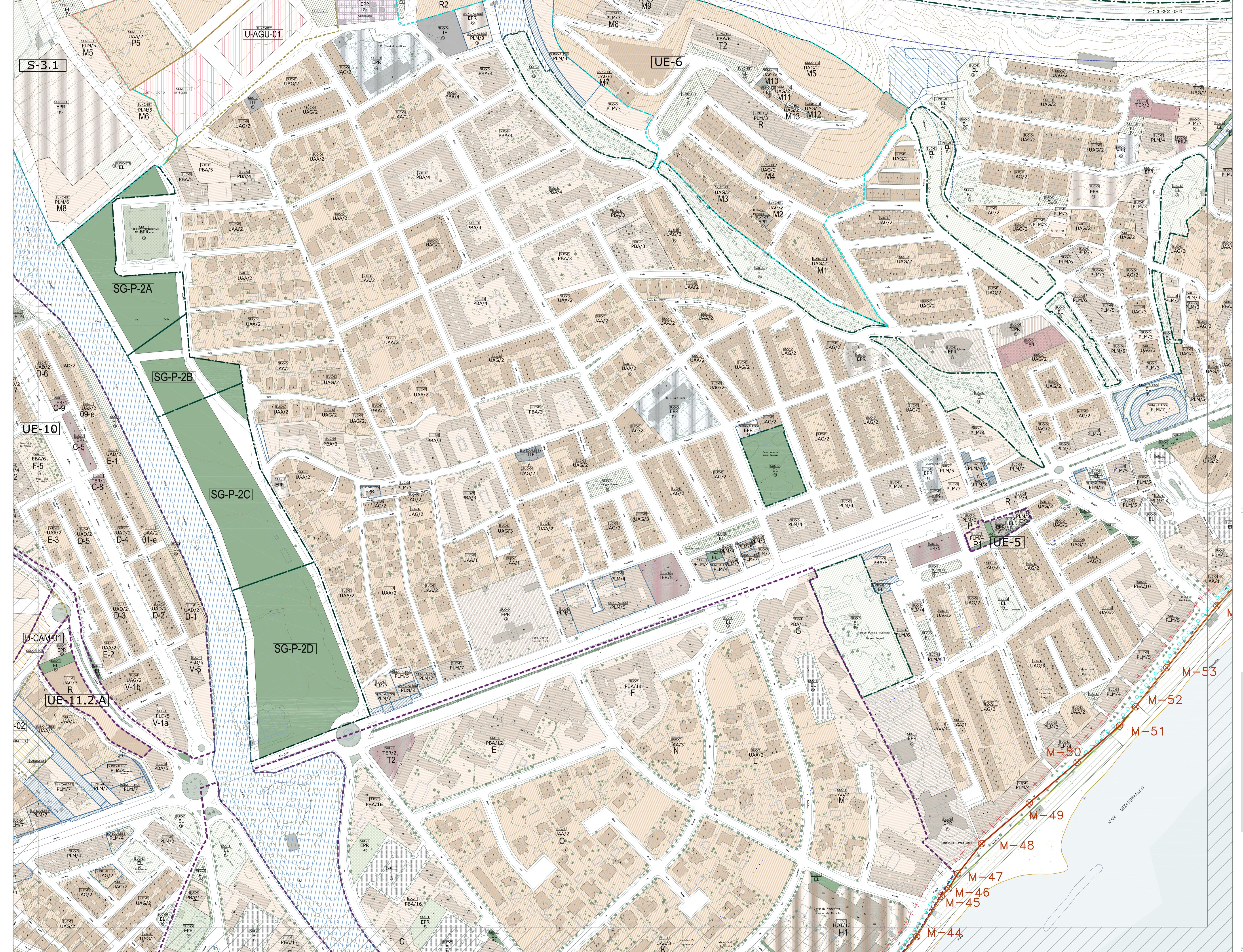
Adjuntado:
 - Estudio de Impacto Ambiental, Luis Felipe Arquitecto
 - Estudio Reductor, Apuríaco Pérez-Minguez, Luis Arquitecto
 - Antequera Sánchez, José Patricio, Arquitecto
 - Carrillo Durán, Carlos, Arquitecto
 - Dentamaro, Alessandra, Arquitecta
 - Jodar, Ana, Arquitecta
 - Jurado Hernández, Alfonso, Arquitecto
 - Molgutzo Rodríguez, Juan E., Arquitecto
 - Pardini, Verónica, Arquitecta
 - Porovic, Jelena, M. Arch., Arquitecta
 - Vega Álvarez, Francisco, Arquitecto
 - Vera Uríñola, Marfan E., Arquitecta
 - Vázquez Palomo, Alberto E., Arquitecto

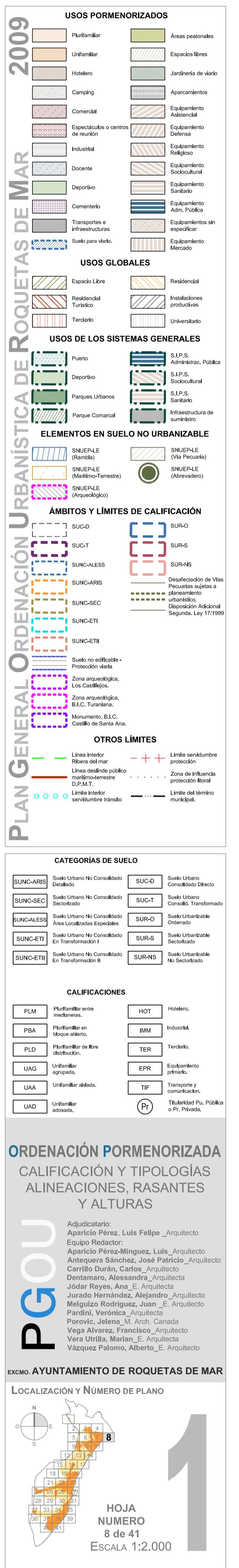
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

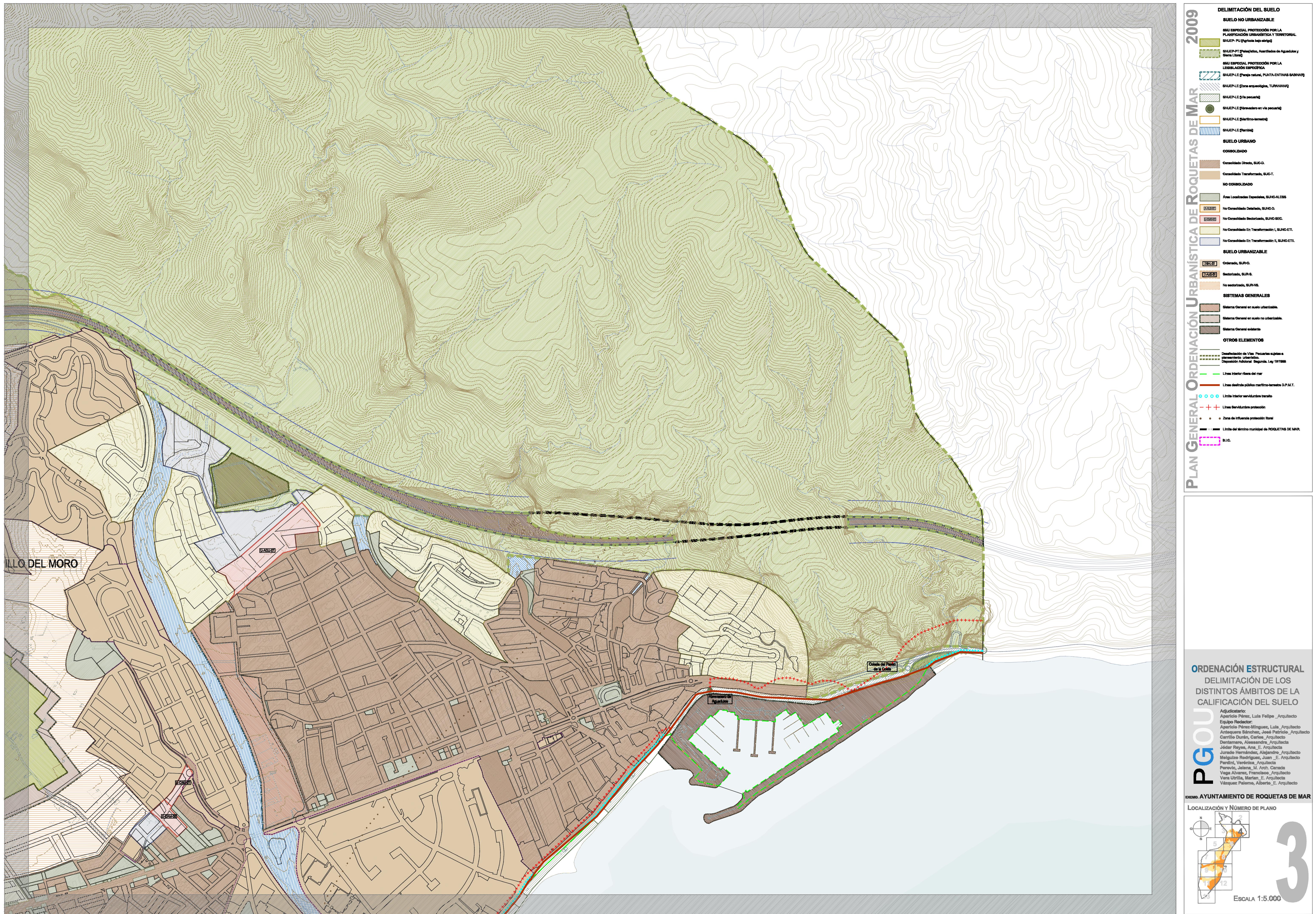


HOJA
NUMERO
7 de 41
ESCALA 1:2.000











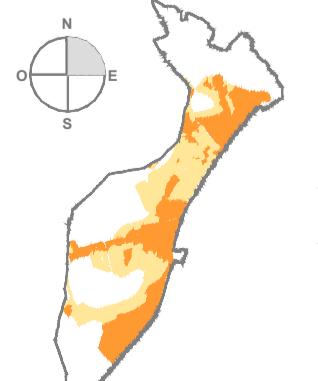
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN

Adjudicatario: Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto
Elige Redactor: Aparicio Pérez-Minguez, Luis_Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio_Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos_Arquitecto
Dentamaro, Alessandra_Arquitecta
Gómez, Ana_Arquitecta
Jurado Hernández, Alfonso_Arquitecto
Pardini, Verónica_Arquitecta
Melguizo Rodríguez, Juan E_Arquitecto
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



19

ESCALA 1:25.000