



Plano Ordenación
Estructural. Delimitación de
los distintos ámbitos del
calificación del suelo,

Vigente
**Suelo Urbano No
Consolidado (U-CMO-
11)**

Modificación por presente
Innovación.
**Suelo Urbanizable No
Sectorizado (SUR-NS-
Roquetas pueblo).**

Objeto de la innovación Justificación y objetivos de la ordenación propuesta.

El objeto de la presente Innovación de Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar la modificación de la Clasificación del suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado (U-CMO-11) a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS-Roquetas pueblo)**. Para llevar a cabo el objeto propuesto, se propone el cambio de la Clasificación de Suelo de dichos terrenos, que se encuentran en el borde del Suelo Urbano, para su adscripción a los terrenos colindantes con Clasificación de Suelo Urbanizable, dando continuidad a la línea de suelo urbano consolidado, y a la delimitación de Suelo Urbanizable, por lo que no se generan desajustes de delimitación entre las diferentes clasificaciones del suelo en el entorno.

La justificación se realiza en base a que durante el tiempo de vigencia del Plan el ámbito no se ha desarrollado, no contempla ningún grado de urbanización, ni de edificación, dedicándose aproximadamente un 80% al cultivo de invernadero por parte del propietario y promotor de la Innovación, no habiendo expectativas de desarrollar los objetivos del Plan. Los terrenos tienen un uso agrícola en su actualidad, sin embargo, el valor del suelo, los impuestos de bienes inmuebles, penalizan económicamente el desarrollo agrícola de los mismos. Igualmente, el entorno próximo se encuentra sin edificar en buena parte de los solares disponibles. La situación económica actual no propicia la ejecución de los objetivos del plan a corto plazo, como hemos expuesto, los terrenos se van a seguir destinando a su uso agrícola, que garantiza la rentabilidad de los mismos.

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

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

	Sup.(m ²)	Superf. Construida máx (m ²)	Nº Viv Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11 (exclusión)	11.300	11.300	73	9.904	
Total ARU-11 Modificado	619.905	619.905	4.030	543.347	0,877

En cuanto a lo dispuesto en el *Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO*, del PGOU. El ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado que se ve modificado por la presente Innovación de queda de la siguiente manera.

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