

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

SUNC-ALESS, Zona Aguadulce_1 IX
del P.G.O.U. de Roquetas de Mar

Resumen Ejecutivo

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
PEDRO LLORCA JIMÉNEZ

Índice

Finalidad de la Innovación -----	2
Elementos que componen el ARU-12 del SUNC-ALESS Aguadulce_1 IX -----	3
Problemas que plantean los distintos suelos -----	4
Propuesta de modificación del ARU-12 -----	5
Ordenanzas de aplicación -----	7
Ámbitos objeto de suspensión -----	8

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al apartado 3 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que fue introducido, en su actual redacción, por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la LOUA, y según el cual “los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.

1. Finalidad de la Innovación

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

En el Artículo 1.3 de dicho Plan General (en adelante P.G.O.U.) se contemplan las regulaciones que deben cumplir las innovaciones sobre la ordenación establecida en él.

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.

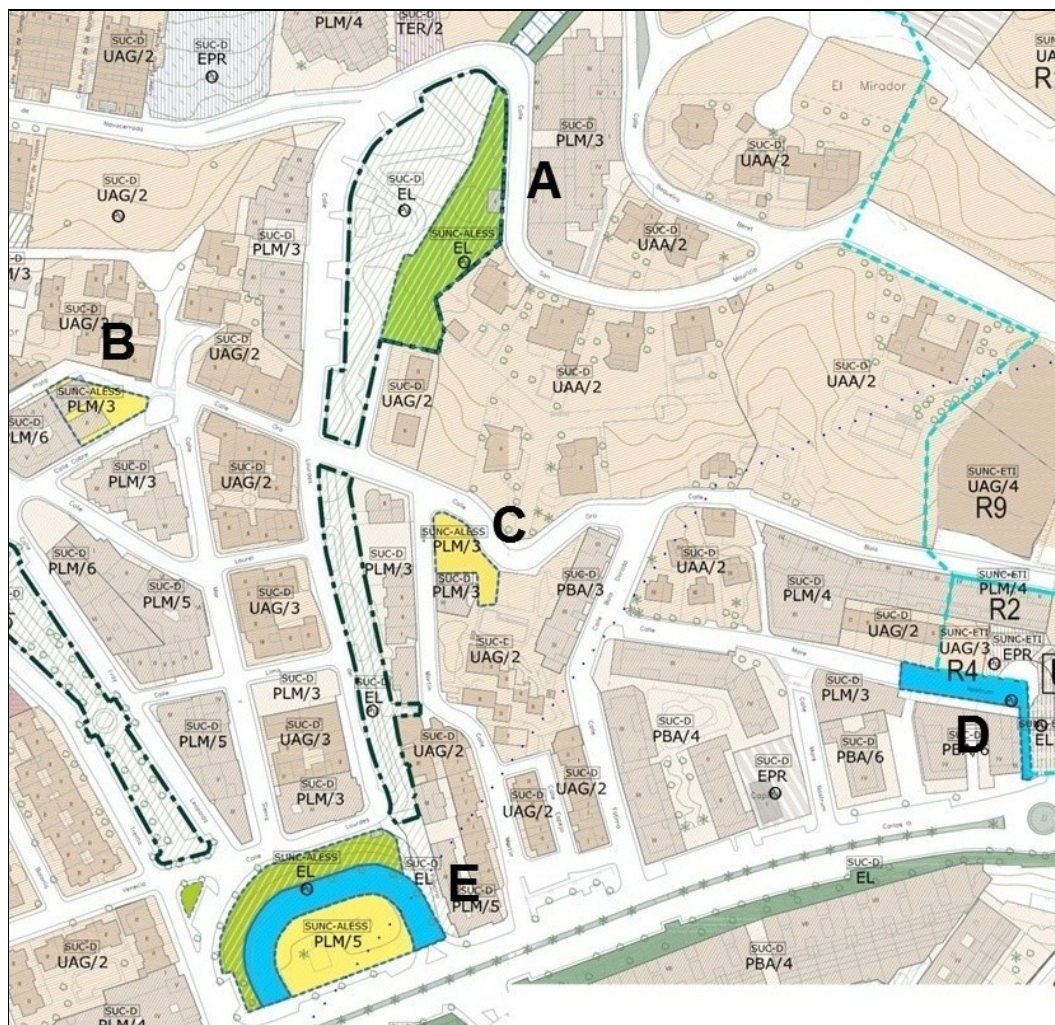
La innovación que se propone no supone una alteración integral ni sustancial de la ordenación estructural del P.G.O.U., por lo que según el Artículo 38.1 de la L.O.U.A., tiene la consideración de “modificación”. Se produce una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del P.G.O.U. 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).

2. Elementos que componen el ARU-12 del SUNC-ALESS Aquadulce_1 IX.

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.

3. Problemas que plantean los distintos suelos.

Estos elementos se encuentran en diferentes situaciones incongruentes con su pertenencia al suelo SUNC-ALESS:

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 nº 2067 procedente de una cesión gratuita otorgada por Residencial Vistamar Aguadulce S.L. en escritura de fecha 25/01/2019.

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,

B: En este suelo, de 468,12 m², se ha concedido licencia para construir 13 viviendas y trasteros que se encuentran en un nivel avanzado de ejecución. Es pues un suelo con los derechos ya consolidados.

C: Este suelo, de 391,42 m², se ubica dentro de una manzana completamente consolidada por la edificación en suelo urbano SUC-D y tan sólo representa un 6,51% de toda el área ARU-12. Se propone su exclusión para permitir facilitar la obtención de las cesiones que se concentrarían en un solo propietario.

D: Este suelo, de 481,28 m², corresponde a un vial de 404,30 m² que se ha considerado ya público al permitir, por su existencia, la concesión de licencias de obra y primera ocupación de dos edificios (Exptes. 300/00 y 778/00), una vivienda unifamiliar en suelo propiedad del Ayuntamiento (parcela R4) y fachada de una parcela de equipamiento público de la unidad de ejecución UE-1 ya desarrollada.

Los 76,98 m2 restantes suponen un patio de un edificio existente y que debe ser un error del P.G.O.U.

E: Este suelo tiene un tratamiento más complejo al estar incluido en tres fincas de 4.645,50 m2 de superficie, propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L. que abarcan mayor extensión que la delimitada en el P.G.O.U., incluyendo viario como la calle Fátima y la Avenida Carlos III así como espacio libre EL en suelo SUC-D y parte de Sistema General EL, que nunca han sido cedidos ni utilizados para permitir edificaciones en sus fachadas.

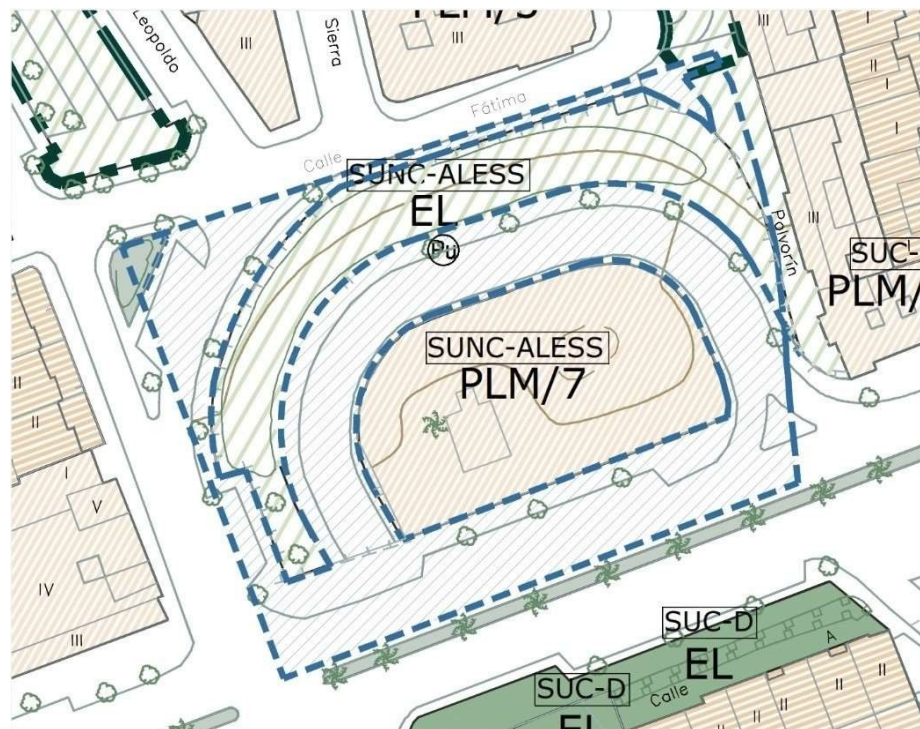
4. Propuesta de modificación del ARU-12.

Para corregir las anomalías que se han relacionado de los distintos elementos que componen el ARU-12 se propone excluir de su ámbito los suelos A1, A2, A3, B, C y D que tienen de hecho carácter de suelo urbano consolidado SUC-D y dos pequeños trozos de viario de 24,29 m2 y 16,26 m2 respectivamente, al tiempo que se incluyen como SUNC-ALESS suelo que el P.G.O.U. califica como SUC-D correspondientes al viario de la calle Fátima y Avenida de Carlos III de 1.351,98 m2, espacio libre en el barranco del Polvorín de 187,60 m2 y una pequeña porción de 9,46 m2 de sistema general EL.

El resultado de estas inclusiones y exclusiones que conforman el ámbito definitivo propuesto en esta innovación se resume en:

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

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.



Nuevo ARU-12 (Zona de suelo E)

Sólo queda en el ARU-12 una única parcela lucrativa de uso Residencial con la tipología PLM (Plurifamiliar entre Medianerías) con una altura de siete plantas más ático en la que se concentra todo el aprovechamiento del área de reparto, diferenciando dos usos compatibles el Residencial en las plantas altas y el Terciario en la baja, afectados por sus respectivos coeficientes de homogeneización.

La nueva ficha correspondiente a esta solución es:

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		1.25	1,445.06	
		PLM_RESID	6	1,156.05	4,855.41		1.00	4,855.41	
			7	1,156.05	6,011.46	48		6,300.47	
		Viario		2,399.78					
		Espacios Libres		1,080.21					
		Sistema General		9.46					
		Equipamiento		0.00					
		Total Cesión		3,189.45					
					4,645.50	6,011.46	48		6,300.47

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.

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.

5. Ordenanzas de aplicación.

Para poder materializar el aprovechamiento del ARU-12 en un suelo con tipología PL/7 más ático, en un suelo que constituye una manzana aislada en una ubicación singular, se precisa ajustar los parámetros de las condiciones particulares de la calificación Plurifamiliar en Manzana cerrada del P.G.O.U. con mayor flexibilidad sin detrimento del carácter general de esta tipología.

Así, de las condiciones particulares de la calificación PLM del P.G.O.U. se modifican o completan los siguientes artículos:

Artículo del P.G.O.U.	Modificación en la Innovación
10.107	Se considera parcela mínima la totalidad de la parcela Residencial, no pudiendo segregarse. Será objeto de un proyecto único de edificación
10.108	Alineación obligatoria a fachada en las plantas de sótano en torno al vial al Puerto Deportivo. En todas las plantas se mantendrá la alineación a la Avda. de Carlos III al menos en un 70% de su longitud.
10.109	No se limita la ocupación en ninguna de las plantas sobre rasante
10.110	No se limita la ocupación en ninguna planta sótano.
10.111	El máximo de plantas se fija en siete (PB + 6P) más un ático retranqueado del perímetro de la planta sobre la que se levanta..
10.113	La superficie máxima edificable es de 6.011,46 m2.
10.117	Se permiten los siguientes usos pormenorizados: <ul style="list-style-type: none">- Terciario comercial.- Terciario oficinas- Terciario de espectáculos o centros de reunión.- Terciario garaje.- Institucional privado.- Institucional público.- Equipamientos primarios

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.

6. Ámbitos objeto de suspensión.

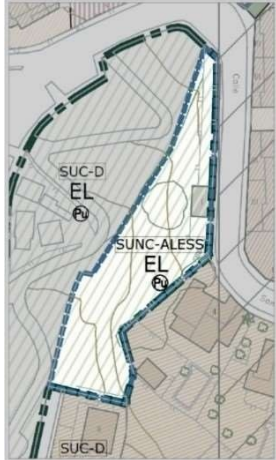
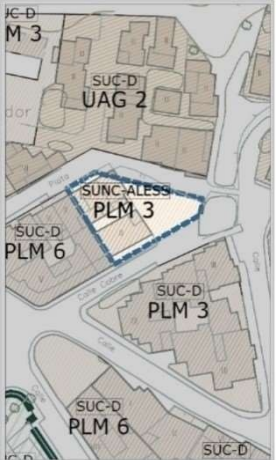
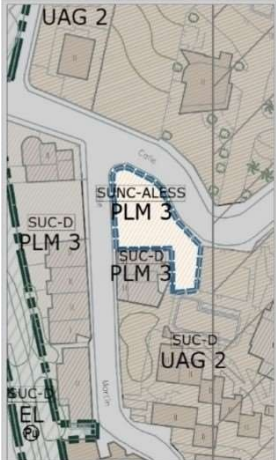
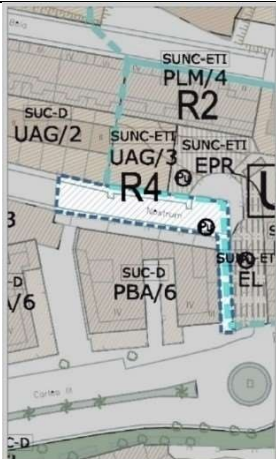
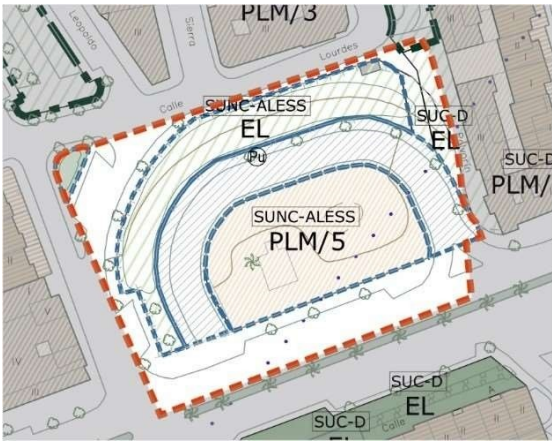
El apartado 2 del artículo 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación a la suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística establece que “el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece en el artículo 2.1 de la Normas Urbanísticas del Plan General, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable, mediante:


- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan, en los términos previstos en el artículo 18.2 LOUA.

La relación de los ámbitos en los que se suspende “la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística”, exigido por el apartado 19.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía coincide con todos los suelos incluidos en el actual ARU-12 más todos aquellos incluidos en la propuesta del nuevo ARU-12 (suelos SUC-D que pasan a SUNC-ALESS).

La referencia gráfica de los ámbitos mencionados en el párrafo anterior, cuyo detalle se incluye en la Memoria de esta innovación, se adjunta en el cuadro que sigue:

Zona de suelo A	Zona de suelo B	Zona de suelo C
		
Zona de suelo D	Zona de suelo E y suelo del ARU-12 del P.G.U.	
		

Roquetas de Mar, abril de 2020


Fdo.: Pedro Llorca Jiménez
Arquitecto