



INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

A INSTANCIAS DE

OBRAS FYLCON,S.L.

ARQUITECTOS

FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

RESUMEN EJECUTIVO

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. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de la actuación afecta a la Parcela P-3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada entre la Avenida del Sabinar, Calles de Nueva Apertura y con Parcela Rústica (Parcela 19. Polígono 15) de este municipio. La referencia catastral de la parcela es 4061901WF3646S0001FI y se encuentra clasificada por el Revisión del P.G.O.U de Roquetas de Mar 2.009 como Suelo Urbano Consolidado Transformado; dentro del ámbito S-39. Su ordenanza es la PBA/6.

Tiene una superficie total de 6.086,00 m².

2. FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Así los objetivos fundamentales de la innovación son dos:

1. Corregir el desplazamiento existente en la trama de calificación que afecta a la parcela P.3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. y que impide su desarrollo.
2. Cambiar la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Dado que el fin de la innovación será llevar a cabo su desarrollo urbano y edificatorio, el cambio de la tipología conlleva una nueva reordenación de sus parámetros de edificabilidad (se reduce la edificabilidad asignada en 342 m², de 4.000 m² techo a 3.658 m² techo para no aumentar en más del 10% el aprovechamiento urbanístico), ocupación (aumenta del 50% al 80%) y altura (se reduce de 6 plantas a 3 plantas). Se trata de obtener una edificación más acorde con la volumetría de la zona, con una edificabilidad, densidad y volumen menor al previsto en el PGOU de Roquetas de Mar. La Innovación tiene carácter de Modificación, por NO tener como objeto lo establecido por el artículo 1.3.3 de las Normas urbanísticas del PGOU: *“Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece”*.

3. PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACION.

Las condiciones urbanísticas propuestas para la parcela quedarían de la siguiente forma:

Superficie parcela	6.086,00 m ² suelo
Coeficiente Edificabilidad	0,601 m ² techo/ m ² suelo
Edificabilidad máxima	3.658 m ² techo
Ocupación máxima	80%

Altura máxima	3 plantas
Ático	NO
Uso	RESIDENCIAL
Tipología	UAG Unifamiliar Agrupada
Número de viviendas máx.	30
Coeficiente de homogenización	1,20
Aprovechamiento lucrativo	4.389,60 u.u.a.a.

Si comparamos los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación actual y la propuesta tenemos:

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie parcela	6.086,00 m ² suelo	6.086,00 m ² suelo
Coeficiente Edificabilidad	0,657 m ² techo/ m ² suelo	0,601 m ² techo/ m ² suelo
Edificabilidad máxima	4.000 m ² techo	3.658 m ² techo
Ocupación máxima	50%	80%
Altura máxima	6 plantas	3 plantas
Ático	SI	NO
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Tipología	PBA Plurifamiliar en Bloque Abierto	UAG Unifamiliar Agrupada
Número de viviendas máx.	40	30
Coeficiente de homogenización	1,00	1,20
Aprovechamiento lucrativo	4.000 u.u.a.a.	4.389,60 u.u.a.a.

La innovación propuesta supone:

1. Un incremento de aprovechamiento de 389,60 uu.aa., inferior al diez por ciento del preexistente.
2. Una disminución en la edificabilidad, pasando esta de 0,657 m² techo/m² suelo a 0,601 m² techo/m² suelo. Pasamos por tanto de 4.000 m² techo a 3.658 m² techo
3. Una disminución en la densidad. Calculando 1 habitante/40m² (Art. 6.1 Ley 2/2012), tendríamos un número de habitantes de 100, que corresponden a los 4.000 m² techo de edificabilidad residencial de la zona. En la innovación, con un techo edificable máximo de 3.658 m² habría una disminución poblacional de 8 habitantes. Asimismo la disminución en el número de viviendas, de 40 a 30 viv., atendiendo al criterio fijado por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, que estableció un coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, conllevaría una disminución poblacional de 24 habitantes.
4. No existe cambio de uso como tal sino un cambio de tipología edificatoria. La innovación cambiará la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). El Uso RESIDENCIAL permanecerá inalterable, pasando de Tipología PLURIFAMILIAR PBA a UNIFAMILIAR UAG.

Se trata, por tanto, de una innovación en la que no se produce ningún incremento en la edificabilidad, ni de la densidad de habitantes y si una disminución en el número de viviendas previstas y por tanto en la intensidad del uso residencial. Tampoco existe cambio de uso residencial.

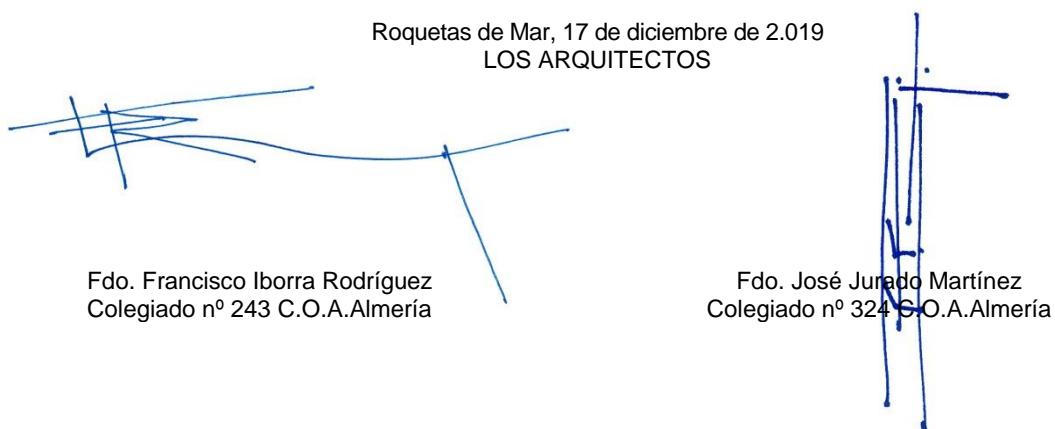
Aplicando el criterio de la Instrucción 1/2.012 y la Ley 7/2002, LOUA, los terrenos conservan su categoría de SUELO

URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO, no siendo necesaria la implementación o mejora de las dotaciones debido al incremento de aprovechamiento, dado que este sería menor al diez por ciento del preexistente. Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

La ordenación se suspende en el ámbito de la Innovación con la aprobación inicial de la misma con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento

4. PLANOS.

Se acompaña Plano de situación y emplazamiento de la manzana en la trama urbana, así como Plano de Ordenación Pormenorizada vigente y propuesta tras la innovación.

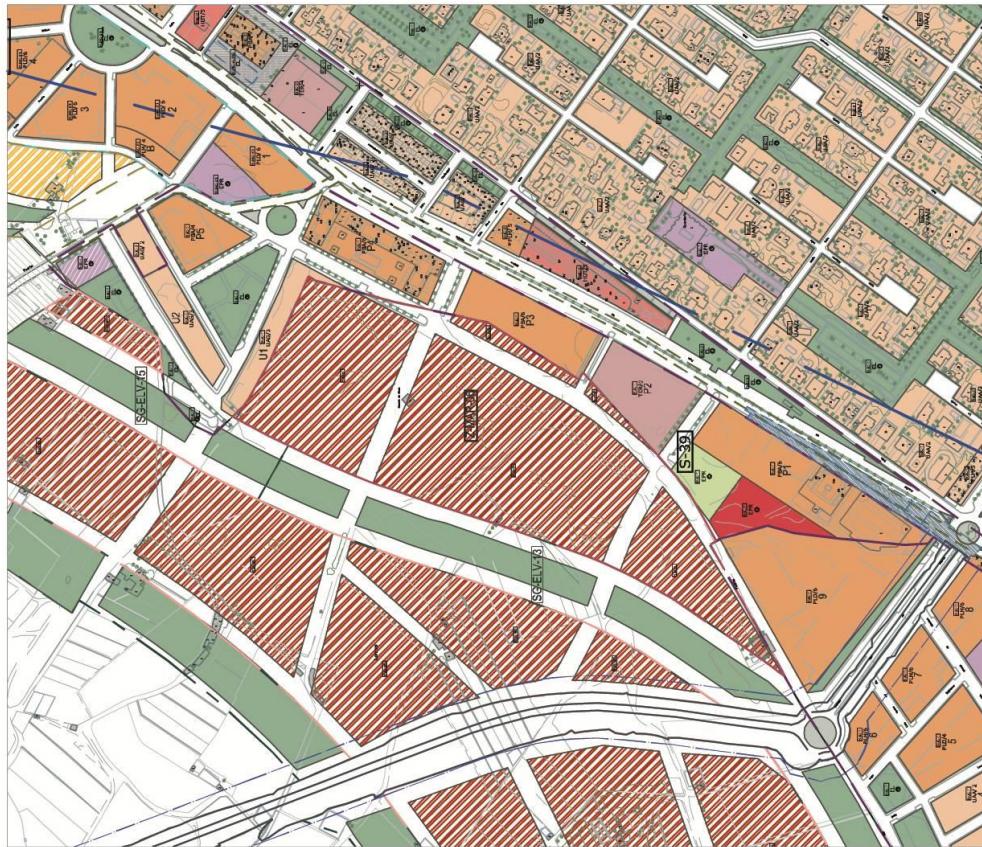


AMBITO_S-39

urbano
SUC-T

II

ZONA ORDENANZA



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

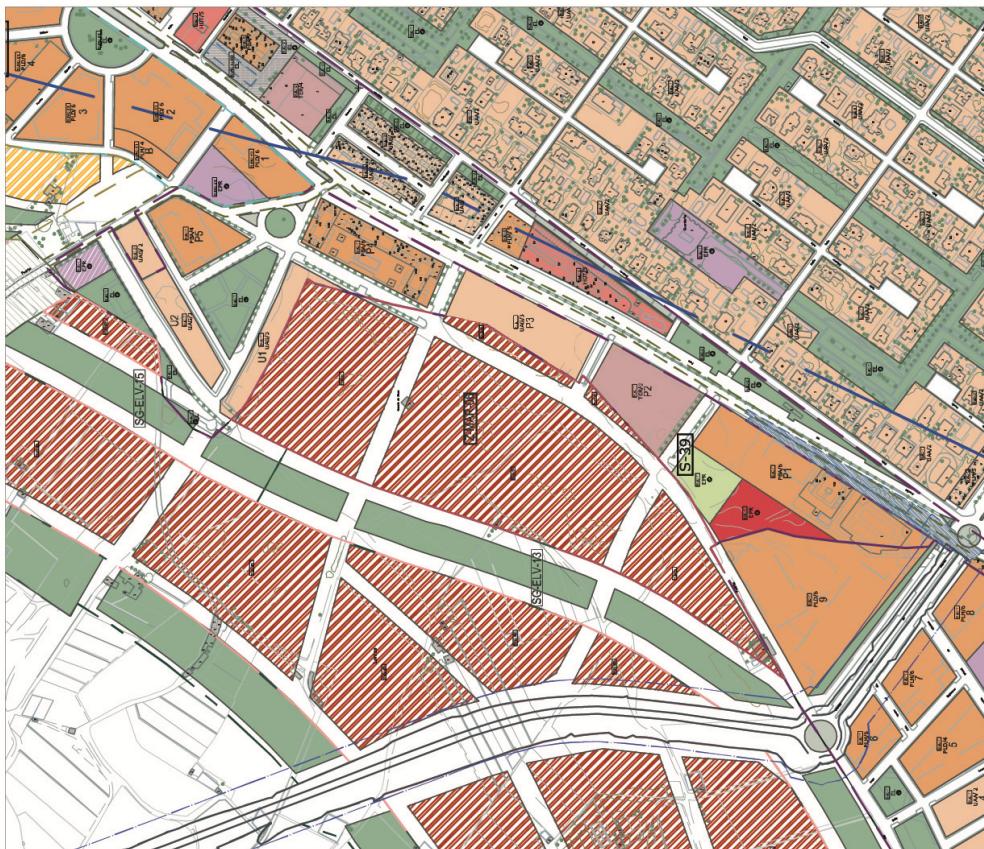
Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,5388875	0,657	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	2898,55	4000	13301
Tipología	PBA	TER	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	100	---	40	133
Altura máxima (plantas)	6	2	6	6
Ático	Sí	No	Sí	Sí

Manzana	P5	U1	U2
Superficie (m2)	3688	3531	3199
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896
Tipología	PBA	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	45	10	39
Altura máxima (plantas)	4	3	3
Ático	Sí	No	No

AMBITO - S-39

urbano
SUC-T

II



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m ²)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	0,874	0,5388875	0,601	1,985
Superficie Edificable (m ²)	9967	2898,55	3658	13301
Tipología	PBA	TER	UAG	PBA
Nº máximo de viviendas	100	---	30	133
Altura máxima (plantas)	6	2	3	6
Atico	Si	No	No	Si

Manzana	P5	U1	U2
Superficie (m ²)	3688	3531	3199
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1,220	0,283	1,218
Superficie Edificable (m ²)	4500	1000	3896
Tipología	PBA	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	45	10	39
Altura máxima (plantas)	4	3	3
Atico	Si	No	No



Plano de situación. Extracto del Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo del P.G.O.U. 2009 Roquetas de Mar

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Agentes y ámbito de la actuación
- 1.2 Condiciones urbanísticas actuales
- 1.3 Marco legal

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1 Objeto de la innovación
- 2.2 Determinaciones de la Ordenación pormenorizada
- 2.3 Justificación Legal
- 2.4 Régimen de la Innovación
- 2.5 Evaluación ambiental
- 2.6 Evaluación del impacto en la salud
- 2.7 Incidencia Territorial
- 2.8 Suficiencia de las Infraestructuras
- 2.9 Edificaciones e Infraestructuras existentes

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4. NORMAS URBANÍSTICAS

- 4.1 Ámbito de aplicación
- 4.2 Condiciones particulares de la calificación plurifamiliar entre medianeras (PLM)
 - 4.2.1. Condiciones particulares de parcelación
 - 4.2.2. Alineación a vial o espacio público
 - 4.2.3. Ocupación de parcela
 - 4.2.4. Ocupación bajo rasante
 - 4.2.5. Altura y número de plantas
 - 4.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
 - 4.2.7. Edificabilidad máxima sobre parcela neta dentro de manzana
 - 4.2.8. Patios
 - 4.2.9. Dimensiones máximas de las edificaciones
 - 4.2.10. Condiciones particulares de estética
 - 4.2.11. Condiciones particulares de uso

5. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

6. PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes y ámbito de la actuación

La Presente Innovación del P.G.O.U. del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, con CIF: P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, a propuesta de la sociedad OBRAS FYLCON, S.L. con C.I.F. nº B-04.831.350, domiciliada en Calle Camino Real, nº 124, C.P. 04738, Vícar (Almería), representada por D. Francisco Javier Fuentes Martín y Juan Miguel López Pintor, con N.I.F. nº 45.583.962-D y 78.032.127-G, respectivamente, en calidad de Administradores Mancomunados. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad objeto de la presente Innovación.

Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las "propuestas o peticiones de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística".

El ámbito de la actuación afecta a la Parcela P-3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada entre la Avenida del Sabinar, Calle Santa Eugenia, Calle de Nueva Apertura y con Parcela Rústica (Parcela 19. Polígono 15) de este municipio.

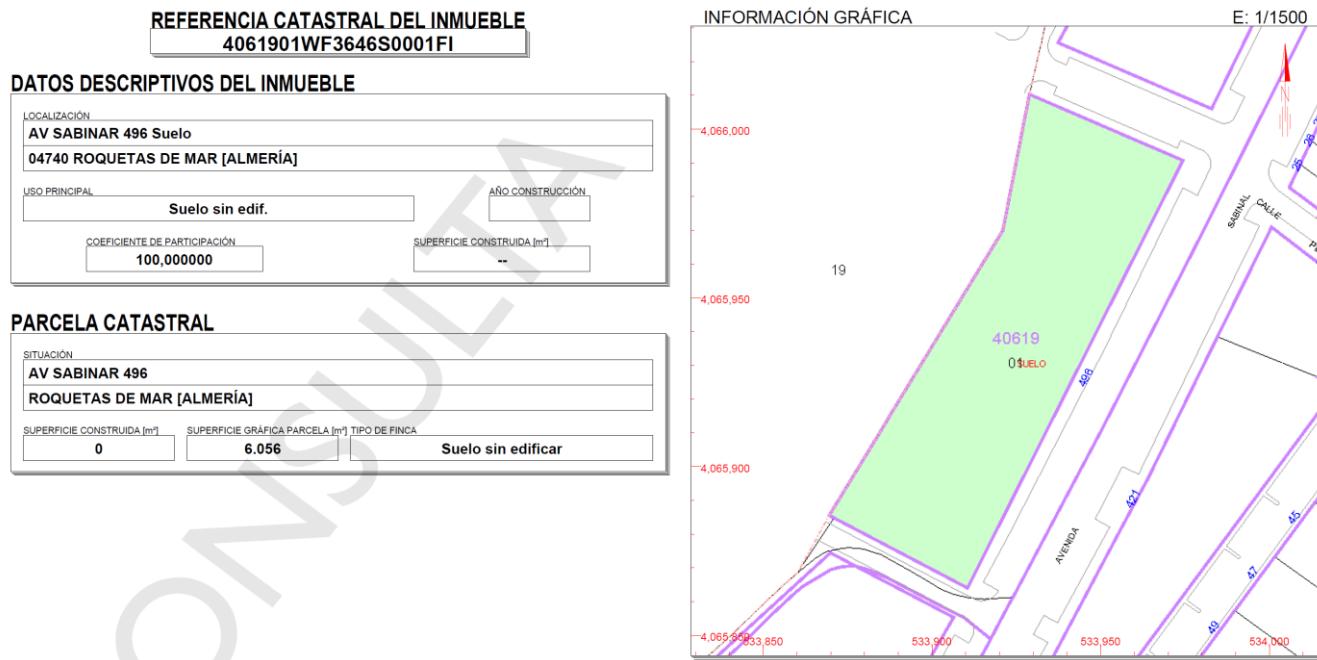
La referencia catastral de la parcela es 4061901WF3646S0001FI y se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de Roquetas de Mar 2.009 como Suelo Urbano Consolidado Transformado; dentro del ámbito S-39. Su ordenanza es la PBA/6.

Tiene una superficie total de 6.086,00 m²., con forma poligonal con una topografía irregular. Actualmente la parcela se encuentra baldía y libre de obstáculos y construcciones. A continuación se trasciben los linderos registrales de la finca, así como un extracto de la ficha catastral:

"URBANA: PARCELA DE TERRENO denominada P-3 que forma parte del ámbito S-39 del P.G.O.U. del término municipal de Roquetas de Mar, destinada a uso residencial plurifamiliar aislada, con superficie de seis mil ochenta y cinco metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados, y un aprovechamiento urbanístico de cuatro mil uu.aa. Linda: al Norte, con Avenida Once de Marzo; al Sur, Avenida del Sabinar; al Este, con calle Santa Eugenia; y al Oeste, con calle Telles. Tiene su acceso por todos sus vientos. Referencia catastral: 4061901WF3646S0001FI. Estado de Coordinación con catastro: No consta."

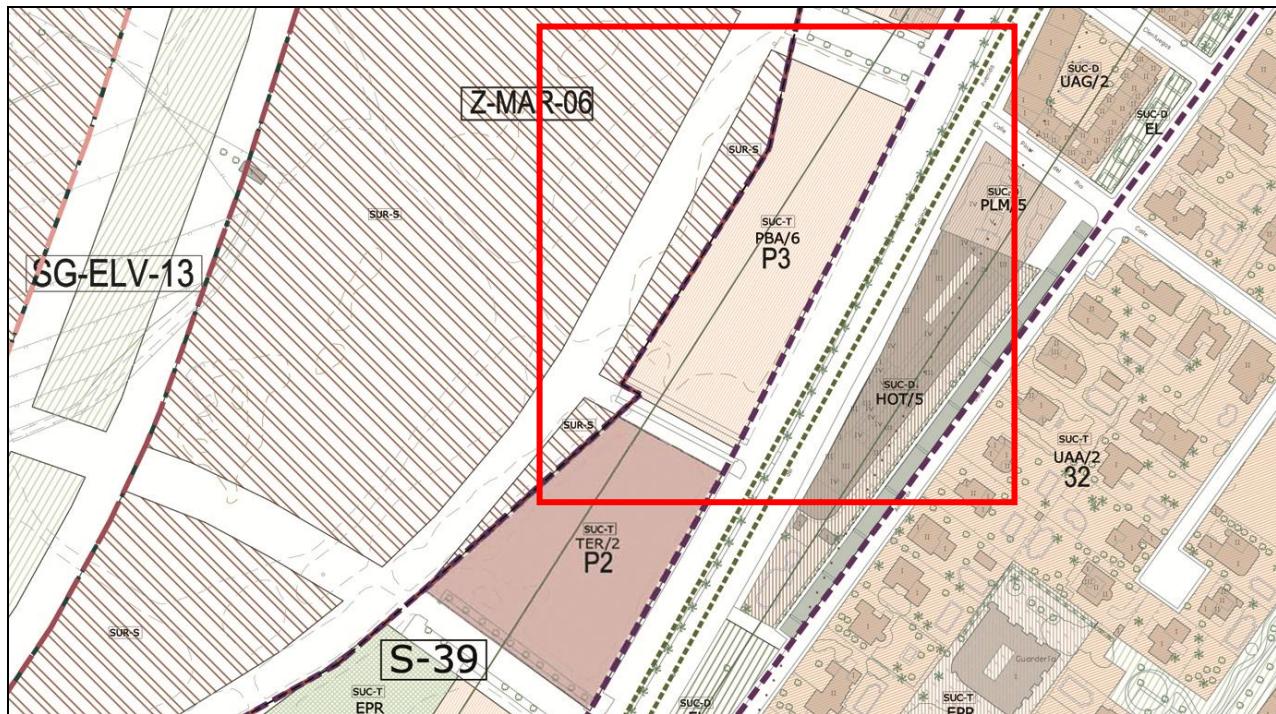
La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas nº1 con el nº de finca 62.639 en el Tomo 3.658, Libro 1.853, Folio 14, Alta 9^a, formalizada en escritura pública de fecha 15/01/18, autorizada en Vícar, por Dña. Ana Angustias Sánchez Silvestre, con nº 93 de su protocolo.

La descripción registral antes trascrita es parcialmente errónea puesto que la parcela no es accesible por todos sus vientos, ya que la misma, no linda al Norte con la Avenida Once de Marzo sino con el Suelo Urbano Sectorizado Z-MAR-06 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Los linderos existentes ajustándose a la realidad física de la finca son: "Linda: al Norte, parcela rústica (Parcela 19. Polígono 15) de este municipio; al Sur, Avenida del Sabinar; al Este, con calle Santa Eugenia; y al Oeste, con calle de nueva apertura, teniendo acceso por tres de sus vientos."



1.2. Condiciones urbanísticas actuales

La manzana se encuentra clasificada por el P.G.O.U.2009 Roquetas de Mar dentro del SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6). PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Calificación y Tipologías. Alineaciones, Rasantes y Alturas POP 01_34. (El plano POP 01_34 representado trae origen en la Innovación nº 10 al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, Expte. I 5/15 relativa a la parcela P-2 del ámbito S-39 (BOP nº 52 de 15 de marzo de 2018)



Extracto del Plano de Ordenación Pormenorizada POP 01_34.

Las determinaciones urbanísticas que el P.G.O.U.2009 Roquetas de Mar establece para esta manzana incluida dentro del ámbito S-39, son las siguientes:

Manzana	P3
Superficie (m ²)	6.086
Coef. Edificabilidad (m ² _{techo} / m ² _{suelo})	0,657
Superficie Edificable (m ² _{techo})	4.000
Tipología	PBA
Nº máximo de viviendas	40
Altura máxima (plantas)	6
Ático	Si

Extracto de la ficha de Ordenación y Actuaciones del ámbito S-39 del P.G.O.U.

1.3. Marco legal

El planeamiento vigente corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado 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 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre
- Ley 1/2006, de 16 de mayo
- Ley 2/2012, de 30 de enero, que modifica a la ley 7/2002.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre
- Decreto 11/2008, de 22 de enero
- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 3159/1978)
- Reglamentos de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)
- Reglamentos de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D 60/2010)
- Reglamentos de Accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010)
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, Evaluación del impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo. Modificación Leyes 7/2007, de 9 de julio. Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

La normativa que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar. Cualquier modificación debe cumplir lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo complementario.

Además se ha aplicado el criterio de la Instrucción 1/2012, relativa a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, que modifica la Ley 7/2002, LOUA.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto de la innovación

El Plan General incluye la parcela en la Zona II de ordenanza. En esta zona de ordenanza se encuentran incluidos los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1.986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones y ha incorporado el planeamiento de desarrollo de todos estos suelos.

En concreto, la parcela P3 deriva de los Planes Parciales del Sector 39 del Plan General de Ordenación Urbana de 1.997, sito en Las Marinas, promovidos por Promociones Turaniana, S.A. y otros (expedientes PP 5/98 y PP 5/03), según proyectos redactados por D. Pedro Llorca Jiménez, y aprobados definitivamente en el Ayuntamiento en sesiones extraordinarias celebradas el 28 de junio de 2.002 (BOP nº 225, de 22 de noviembre de 2.002) y el 14 de noviembre de 2.003 (BOP nº 235, de 9 de diciembre de 2.003); aprobándose definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector 39 por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de 16 de junio de 2.004 y el Proyecto de Urbanización, redactado por D. Juan Carlos Lara García, por Resolución de la Alcaldía-Presidencia de 7 de julio de 2.004.

La base cartográfica utilizada en la elaboración de dichos planes parciales fue la cartografía que sirvió de apoyo para la confección del Plan General de 1.997, a pesar de que el artículo 60.4 del Reglamento de Planeamiento obliga a que "todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico", lo que pudo originar la existencia de las discrepancias existentes entre las superficies fijadas en los cuadros de ordenación detallada de la memoria del planeamiento parcial y las resultantes de la medición de la planimetría.

A esto se suma, que para la elaboración del Plan General vigente, los planos en papel de las distintas figuras de planeamiento de desarrollo que se han incorporado al mismo una vez digitalizados tuvieron que ser rectificados para poder integrar la cartografía base de cada uno de dichos planeamientos existentes con la cartografía digital disponible para la elaboración del Plan General, un vuelo fotogramétrico del término municipal a escala 1/5.000 en color para restitución fotogramétrica digital en 3D a escala 1/1.000 con equidistancia de curvas de nivel cada 1 m realizado en el año 2.005 para la zona urbana y en el año 2.007 para la zona rural, corrigiendo o reajustando aquellas incoherencias espaciales que se han localizado entre los distintos planes y la realidad aportada por la cartografía base; lo que, desafortunadamente, no siempre se ha conseguido con éxito, habiéndose detectado en algunos casos ciertos errores de precisión o pequeñas alteraciones en el grafismo que no se corresponden ni con la realidad física ni con la jurídica, si bien estas incorrecciones no implican una variación en la clasificación del suelo dado los propios preceptos establecidos en las Normas del Plan General, sino que son imprecisiones imputables a la cartografía y a la mayor o menor precisión de esta.

Además, en la representación gráfica en el Plan General de la parcela P3 no se ha producido el ajuste adecuado de la trama de la calificación a la base cartográfica, lo que provoca un ligero desplazamiento del sombreado que puede dar lugar a una interpretación incorrecta de la calificación que imposibilite el efectivo destino previsto por el planeamiento para estos suelos.

Se produce así una contradicción entre la normas urbanísticas particulares correspondientes al ámbito S-39 y los planos del Plan General, pues mientras en la página 31 del documento Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación aparece la manzana P3 con una superficie de 6.086 m², en la planimetría del Plan General y, en particular, en la hoja nº 34 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000 (POP 01) la representación gráfica es distinta. Se está así en un supuesto de discordancia entre lo grafiado y lo escrito.

Hasta la fecha estas imprecisiones se han resuelto mediante el mecanismo de la corrección de errores materiales previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o, en casos menos manifiestos e indiscutibles, como modificaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General.

En la Parcela P.3 del ámbito del S-39, ni la representación gráfica catastral ni la cartografía del plan general reflejan la realidad física de la finca, existiendo tanto un desplazamiento de la trama del Plan General como un desplazamiento de la parcela en la cartografía catastral respecto del levantamiento topográfico que se incluye en este expediente de innovación.

La superficie literaria de la finca registral nº 62.639, que se describe únicamente de manera literal y no está acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la misma, es de 6.085,56 m², y si bien es similar a la superficie gráfica de catastro de 6.055,89 m², no coincide la geometría de la finca tal y como consta en el catastro, con la que resulta del Registro, lo que refleja una incoherencia descriptiva de la finca registral con su representación geográfica que daría lugar a una discordancia que impediría la inscripción de la georreferenciación en tanto no se aportara la Representación Gráfica Alternativa (RGA) mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices, referidas al sistema geodésico oficial. La alteración cartográfica de la finca afectada habrá de respetar la delimitación del resto de las fincas colindantes que resulte de la cartografía catastral.

Así los objetivos fundamentales de la innovación son dos:

1. Corregir el desplazamiento existente en la trama de calificación que afecta a la parcela P.3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. y que impide su desarrollo.

2. Cambiar la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELLO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELLO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Dado que el fin de la innovación será llevar a cabo su desarrollo urbano y edificatorio, el cambio de la tipología conlleva una nueva reordenación de sus parámetros de edificabilidad (se reduce la edificabilidad asignada en 342 m², de 4.000 m²_{techo} a 3.658 m²_{techo} para no aumentar en más del 10% el aprovechamiento urbanístico), ocupación (aumenta del 50% al 80%) y altura (se reduce de 6 plantas a 3 plantas). Se trata de obtener una edificación más acorde con la volumetría de la zona, con una edificabilidad, densidad y volumen menor al previsto en el PGOU de Roquetas de Mar.

La Innovación tiene carácter de Modificación, por **NO** tener como objeto lo establecido por el artículo 1.3.3 de las Normas urbanísticas del PGOU: “*Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece*”.

2.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Las condiciones urbanísticas propuestas para la parcela quedarían de la siguiente forma:

Superficie parcela	6.086,00 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	0,601 m ² _{techo} / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	3.658 m ² _{techo}
Ocupación máxima	80%
Altura máxima	3 plantas
Ático	NO
Uso	RESIDENCIAL
Tipología	UAG Unifamiliar Agrupada
Número de viviendas máx.	30
Coeficiente de homogenización	1,20
Aprovechamiento lucrativo	4.389,60 u.u.a.a.

Si comparamos los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación actual y la propuesta tenemos:

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie parcela	6.086,00 m ² _{suelo}	6.086,00 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	0,657 m ² _{techo} / m ² _{suelo}	0,601 m ² _{techo} / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	4.000 m ² _{techo}	3.658 m ² _{techo}
Ocupación máxima	50%	80%
Altura máxima	6 plantas	3 plantas
Ático	SI	NO
Uso	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

Tipología	PBA Plurifamiliar en Bloque Abierto	UAG Unifamiliar Agrupada
Número de viviendas máx.	40	30
Coeficiente de homogenización	1,00	1,20
Aprovechamiento lucrativo	4.000 u.u.a.a.	4.389,60 u.u.a.a.

La innovación propuesta supone una disminución en el número de viviendas, y una disminución en la edificabilidad y por tanto en la superficie de techo residencial previsto por el P.G.O.U. para la parcela. Dado que el coeficiente de homogenización para la calificación propuesta es de 1,20 se produciría un aumento de aprovechamiento objetivo de 389,20 u.u.a.a., menor al diez por ciento del preexistente.

2.3. Justificación legal

Se toman como base los criterios de la Instrucción 1/2012, relativa a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, que modifica la Ley 7/2002, LOUA, y en particular el punto 8. Alteraciones de planeamiento en suelo urbano.

Igualmente se siguen las directrices fijadas por el Art. 45.1.c, de la Ley 7/2002, LOUA, que establece que integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El Art. 45.2.B.c señala que en esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística establecerá las categorías de Suelo urbano consolidado (integrado por los terrenos a que se refiere el párrafo anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en la categoría siguiente) y Suelo urbano no consolidado.

Esta última categoría comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a que precise de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Sin embargo la innovación que se pretende implica:

1. Un incremento de aprovechamiento de 389,60 uu.a.a., inferior al diez por ciento del preexistente.
2. Una disminución en la edificabilidad, pasando esta de $0,657 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ a $0,601 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$. Pasamos por tanto de $4.000 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ a $3.658 \text{ m}^2_{\text{techo}}$
3. Una disminución en la densidad. Calculando 1 habitante/ 40m^2 (Art. 6.1 Ley 2/2012), tendríamos un número de habitantes de 100, que corresponden a los $4.000 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ de edificabilidad residencial de la zona. En la innovación, con un techo edificable máximo de 3.658 m^2 habría una disminución poblacional de 8 habitantes. Asimismo la disminución en el número de viviendas, de 40 a 30 viv., atendiendo al criterio fijado por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, que estableció un coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, conllevaría una disminución poblacional de 24 habitantes.
4. No existe cambio de uso como tal sino un cambio de tipología edificatoria. La innovación cambiará la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). El Uso RESIDENCIAL permanecerá inalterable, pasando de Tipología PLURIFAMILIAR PBA a UNIFAMILIAR UAG.

Se trata, por tanto, de una innovación en la que no se produce ningún incremento en la edificabilidad, ni de la densidad de habitantes y si una disminución en el número de viviendas previstas y por tanto en la intensidad del uso residencial. Tampoco existe cambio de uso residencial.

Aplicando el criterio de la Instrucción 1/2.012 y la Ley 7/2002, LOUA, los terrenos conservan su categoría de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO, no siendo necesaria la implementación o mejora de las dotaciones debido al incremento de aprovechamiento, dado que este sería menor al diez por ciento del preexistente. Además, como ya hemos mencionado se disminuye la edificabilidad y la densidad, con una disminución de la población, reduciéndose por tanto la proporción entre las dotaciones previstas y el número de población.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

2.4. Régimen de la innovación

La innovación propuesta se ajusta a lo dispuesto en el artículo 36.2 de la LOUA, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento, suponiendo una mejora para el bienestar de la población, ajustándose a los fines específicos de la actividad urbanística regulados en el artículo 3 de la LOUA, en concreto:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, manteniendo y mejorando la calidad de vida, vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Subordinar los usos del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanísticos, evitando la especulación del suelo.
- Garantizar una justa distribución y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su calificación.
- La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiendo por éste el que debe servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos, es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos.

Así mismo, se cumple el objeto de los Planes Generales, regulado en el artículo 9 de la LOUA:

- Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando su ordenación estructural.
- Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.
- Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso mejorándola.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio, estableciendo su ubicación de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad.

Todos estos principios generales se materializan, en esta innovación, como se detalla a continuación:

2.4.1. Ordenación

- La nueva ordenación no modifica la ordenación estructural, según los criterios expuestos en el punto 2.3.
- En cuanto a las variaciones propuestas, estas suponen una mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la ley.
- La disminución en el techo edificable y la densidad de población contribuirá a una mejora o mantenimiento en la calidad de vida de los ciudadanos ya que mejorará el porcentaje de los espacios libres existentes en relación al número de habitantes.
- No se modifica el uso de ningún espacio público destinado a parques o jardines, dotaciones o equipamientos. No se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda protegida.

2.4.2. Documentación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.2.b, “*El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o integros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las terminaciones aplicables resultantes de la innovación*”

En esta innovación se aporta Memoria, Planos informativos y Planos Ordenación.

2.4.3. Procedimiento

De acuerdo al artículo 31.3 de la LOUA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

De acuerdo al artículo 32.1.1.a de la LOUA la iniciación del procedimiento se produce mediante la aprobación inicial por parte de la Administración competente (municipio) en virtud de la petición propuesta por persona privada.

Tras la aprobación inicial, se someterá a la información pública por plazo no inferior a un mes y obligará al requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (artículo 32.1.2 de la LOUA). A la vista del resultado de los mismos, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En función del tipo de innovación que se proponga el proceso de aprobación es diferente. Como se ha expuesto en el apartado “Carácter de la Innovación”, del punto 2.3, se puede considerar que es una innovación que afecta a la Ordenación Pormenorizada, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento, con informe de la Delegación correspondiente de la Junta de Andalucía. En el caso de superar alguno de estos límites se considera que es una innovación que afecta a la Ordenación Estructural, cuya aprobación corresponde en último término a la Junta de Andalucía.

De acuerdo al artículo 31.1.B.a, es competencia del municipio la aprobación definitiva de “*las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de estos*”. Toda vez que la presente Innovación no afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva es municipal, si bien requiere “*la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo*”

2.5. Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como su adaptación a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, llevada a cabo mediante el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de

Andalucía; 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

La Ley de Evaluación Ambiental tiene como objetivo, tal y como se desprende de su exposición de motivos, reunir en un único texto la evaluación de planes, programas y proyectos (a saber, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos), a fin de establecer disposiciones comunes a ambos procedimientos. En este sentido, se establecen los mecanismos necesarios para facilitar la aplicación de ambas regulaciones superando, mediante las mejoras técnicas que incorpora, las carencias técnicas e insuficiencias que presenta la anterior regulación, erigiéndose como un instrumento eficaz para la protección medioambiental.

En cuanto al ámbito de aplicación, el presente documento no precisa de ningún trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada por no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto-ley 3/2015.

Por otra parte, en cuanto a la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, artículo 40 de la GICA, modificado por el Decreto-ley 3/2015, no se encuentra en ninguno de los supuestos del apartado 2, evaluación ambiental estratégica simplificada, por no ser Instrumento de Planeamiento General, ni revisión total o parcial, ni materias incluidas en el apartado b, ni afectar a ordenación estructural en suelo no urbanizable.

La Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, en su «Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico» establece que la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se encontrarán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) de esta Ley.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.
- c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.
- d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

Por tanto, la presente innovación no deberá contar con Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, porque aunque se trata de una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general, no posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deberán someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley, y no modifica el Uso del suelo, tal y como detallamos anteriormente.

2.6. Evaluación del impacto en la salud

La presente EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD del documento de Innovación del PGOU de Roquetas de Mar se redacta, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el

Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

El objeto de dicha valoración es identificar, describir y valorar los efectos (tanto positivos como negativos), en caso de que existan, que puede producir sobre la salud de la población la ejecución y puesta en marcha del documento.

El artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

La Evaluación del Impacto en Salud, EIS, que se ha definido como una combinación de procedimientos, métodos y herramientas por los que una política, plan, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos sobre la salud de una población.

El Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la evaluación del impacto en la salud, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Asimismo se procede a delimitar en el Anexo I su ámbito de aplicación en lo referente a actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental previstos en el artículo 56.1.c de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

La herramienta EIS no sólo nos permite predecir los posibles impactos positivos y negativos de esas actuaciones sobre la salud de la población, sino que además, informa y mejora la toma de decisiones aportando recomendaciones que optimizan los resultados en salud de aquellas actuaciones que pueden tener un especial impacto en los grupos socialmente más desfavorecidos

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud.

El informe de Evaluación de Impacto en la Salud es un informe preceptivo y vinculante. El documento, en este caso la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar, deberá incluir el anexo o apartado de “Evaluación de Impacto en la Salud”. Por tener este documento categoría de Innovación de un Instrumento de planeamiento urbanístico general, la competencia para la emisión del informe de Evaluación de Impacto en la Salud corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía.

El informe se solicitará por parte del promotor, en este caso el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, tras producirse la aprobación inicial del documento. El plazo de emisión del informe es de 3 meses. Realizada la aprobación provisional, se solicitará la Verificación/Adaptación del informe en caso de que proceda.

El Decreto 169/2004 establece en su artículo 13 la posibilidad de realizar una “consulta previa”. Esta será presentada por la entidad o persona promotora del instrumento de planeamiento. Y en este caso deberá presentarse ante la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía. El objeto de la consulta previa es obtener *información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que,... deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud...*

Se deberá incluir una memoria resumen que contenga una serie de información que a continuación se enumera. Sirva el presente documento como memoria resumen, por incluir toda la información necesaria. A continuación se presenta el listado de información necesaria y su correspondencia con los apartados del presente documento, para una mejor comprensión:

- a) Identificación de la promotora: Apartado 1.1
- b) Ámbito de la actuación: Apartado 1.1
- c) Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación: Apartado 2.1
- d) Descripción de las principales afecciones territoriales y ambientales existentes: Apartado 2.5, 2.7, 2.8 y 2.9
- e) Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativas elegida: Apartado 2.2

- f) Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas: Apartado 2.6

2.6.1. EVALUACION.

PROCESO DE EVALUACION

El proceso de evaluación se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

- Descripción de la planificación, estado inicial y final.
- Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad.
- Identificación de los cambios que introduce el planeamiento (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana).
- Análisis preliminar cualitativo de los potenciales impactos.
- Estudio de la relevancia de dichos impactos, a través de indicadores.
- Análisis profundo de los impactos que se consideren relevantes. Priorizar y adoptar medidas adicionales. Solo en el caso de que se detecten potenciales impactos significativos.
- Conclusiones y medidas adicionales.

En caso de que, tras el paso 4, se concluya que no existan riesgos para la salud, no será necesario continuar con los pasos 5, 6 y 7.

2.6.1.1. DESCRIPCION DE LA PLANIFICACION (paso 1)

El presente documento de la innovación persigue dos objetivos fundamentales:

1. Corregir el desplazamiento existente en la trama de calificación que afecta a la parcela P.3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. y que impide su desarrollo.
2. Cambiar la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Dado que el fin de la innovación será llevar a cabo su desarrollo urbano y edificatorio, el cambio de la tipología conlleva una nueva reordenación de sus parámetros de edificabilidad (se reduce la edificabilidad asignada en 342 m², de 4.000 m² techo a 3.658 m² techo para no aumentar en más del 10% el aprovechamiento urbanístico), ocupación (aumenta del 50% al 80%) y altura (se reduce de 6 plantas a 3 plantas). Se trata de obtener una edificación más acorde con la volumetría de la zona, con una edificabilidad, densidad y volumen menor al previsto en el PGOU de Roquetas de Mar.

La Innovación tiene carácter de Modificación, por **NO** tener como objeto lo establecido por el artículo 1.3.3 de las Normas urbanísticas del PGOU: *"Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece"*.

La innovación que pretende realizarse no da lugar a ningún aumento en la edificabilidad de la parcela.

2.6.1.2. DESCRIPCION DE LA POBLACION IMPLICADA (paso 2)

Condiciones geográficas

El ámbito de la actuación afecta a la Parcela P-3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada entre la Avenida del Sabinar, Calle Santa Eugenia, Calle de Nueva Apertura y con Parcela Rústica (Parcela 19. Polígono 15) de este municipio.

Condiciones socioeconómicas

Las actividades principales de la comarca son la agricultura intensiva y el sector servicios asociados al turismo y a otros servicios propios de una zona cercana a la capital. Apenas existen industrias en la zona.

Factores ambientales

Las características de la actuación no tendrán repercusión alguna en posibles riesgos naturales.

Demografía

	Población	% de mujeres	% de hombres
Roquetas de Mar	99.838	48.11%	51.89%
	% de extranjeros	% <15 años	% >65 años
Roquetas de Mar	29.27%	19.76%	7.68%
Provincia de Almería	20.35%	18.18%	13.69%
Andalucía	7.87%	17.38%	15.91%

Datos obtenidos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Un análisis global nos lleva a la conclusión de que la población extranjera en el término municipal es alta, más del triple en porcentaje que la media andaluza y casi un 50% por encima de la media de la provincia. Sin embargo, dadas las características de la modificación planteada, este aspecto no tiene incidencia en el proceso.

2.6.1.3. IDENTIFICACION DE LOS CAMBIOS QUE INTRODUCE EL PLANEAMIENTO (paso 3)

Como ya se ha expresado anteriormente, la modificación consiste en corregir el desplazamiento existente en la trama de calificación que afecta a la parcela P.3 del ámbito S-39 del P.G.O.U. y cambiar la tipología asignada a la parcela P.3 de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Se reduce la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas. Este aspecto influye en el estilo de vida de la población, mejorándolo.

Por tanto, la actuación es tan reducida en su alcance que resulta irrelevante para el estilo de vida y la salud de la población “afectada” y resulta igualmente irrelevante para la estrategia territorial y la organización de los usos.

2.6.1.4. ANALISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE LOS POTENCIALES IMPACTOS (paso 4)

A continuación se analizarán uno a uno los puntos del artículo 12.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, referido a los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud, aunque la presente Innovación del PGOU no es propiamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Población afectada:

La población afectada se extiende a todo el término municipal, aunque realmente estará afectada aquella población que en un futuro resida en las viviendas que se construyan en la parcela P3 al amparo de esta modificación.

Tampoco se concluye que pueda existir algún riesgo sobre *población especialmente vulnerable*.

Tampoco se entiende que la actuación pueda ser nociva para la población. Más bien al contrario, se pretende que se posibilite una oferta de vivienda mejor, con más prestaciones y servicios que la que actualmente permite el PGOU.

Severidad de modificación del medio físico:

La actuación no tiene entidad para considerar si quiera que modifique el medio físico. Respecto a los usos del suelo, pasaríamos de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Se reduce la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas. La parcela P3 seguirá siendo

destinada a uso residencial de menor intensidad. En este sentido la actuación es inocua.

Grado de reducción de cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela P3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela P3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Presencia de medidas que condicione estilos de vida incompatibles con la salud:

Este aspecto influiría en el estilo de vida de la población mejorándolo, al permitir una actuación residencial con mayor oferta de zonas comunes destinadas a usos deportivos y lúdicos.

Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos de los espacios urbanos:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela P3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes:

En este sentido el documento carece de competencias. Se estará a lo que establece el PGOU de Roquetas de Mar. Con esta actuación no se facilitan ese tipo de usos ni se modifican las condiciones para su implantación.

Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela P3.

2.6.2. RESUMEN

Podemos resumir la influencia de la actuación prevista en cuatro factores: Diseño urbano y ocupación del territorio

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela P3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Zonas verdes y espacio público

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela P3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Movilidad y accesibilidad a servicios

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela P3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Metabolismo urbano

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela P3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

2.6.3. Anexo III. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACION.

Sin perjuicio de lo anterior a efectos de cumplimentar dicha exigencia legal y evitar posibles anulaciones de la Modificación por defectos de forma se incluye a continuación la valoración del impacto en salud de la misma siguiendo para ello lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014.

De acuerdo a dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO Sí se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «Sí» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evalúa a continuación si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	X					
Calidad del Agua	X					
Calidad del Suelo	X					
Ruidos	X					
Olores	X					
Residuos	X					
Contaminación lumínica	X					
Seguridad química (2)	X					
Otros	X					

(2) Se refiere al conjunto de actividades encaminadas a garantizar, a corto y a largo plazo, la protección de la salud de las personas y del medio ambiente de la exposición a los productos químicos en cualquiera de las fases de sus ciclos de vida: desde la fabricación, almacenamiento, transporte, comercialización y uso, hasta su eliminación.

2) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

La Innovación no produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos (3):

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	X					
Energía	X					
Telecomunicaciones	X					
Infraestructura y redes de transporte	X					
Espacios públicos de	X					
Zonas verdes	X					
Otros	X					

(3) Alcanzar la EQUIDAD, aplicado a la salud, significa que las personas puedan desarrollar su máximo potencial de salud independientemente de su posición social u otras circunstancias determinadas por factores sociales. La equidad en salud implica que los recursos sean asignados según la necesidad.

3) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se ha evaluado si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tienen en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Transporte público	X					
Vivienda	X					
Servicios sanitarios y	X					
Educación	X					
Empleo	X					
Deporte	X					
Cultura	X					
Otros	X					

4) ¿Podría tener un impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados	Valoración de impactos	Detalle y medidas

	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y	X					
Movimientos vecinales	X					
Asociaciones	X					
ONGs	X					
Otros	X					

5) ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	X					
Alimentación adecuada	X					
Consumo de tabaco	X					
Consumo de alcohol	X					
Consumo de sustancias	X					
Otras conductas de riesgo						

2.6.4. CONCLUSIONES.

La actuación que se pretende tiene escaso alcance ya que es solo de aplicación al interior de la parcela P3. Con la innovación pasaríamos dentro de la parcela P3, de SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO 6 PLANTAS (SUC-T PBA/6) a SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA 3 PLANTAS (SUC-T UAG/3). Se reduce la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas. La parcela P3 seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad.

No se influye en parámetros ambientales ni en afecciones naturales. Ni se afecta de manera negativa a la población, más bien al contrario ya que se pretende mejorar la calidad de la oferta de viviendas.

Por todo lo expuesto, se entiende que no se van a generar impactos sobre la salud.

2.7. Incidencia territorial

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación del PGOU no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan el número máximo de viviendas que existían, ni aumenta la superficie edificable de la zona. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudad, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

2.8. Suficiencia de las infraestructuras

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta el número máximo de viviendas que existían, ni aumenta la superficie edificable de la zona.

2.9. Edificaciones e infraestructuras existentes

No existen edificaciones ni infraestructuras en la parcela objeto de esta innovación.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento no requiere inversión alguna ya que todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados. Aunque el cambio de tipología pretendido podría obligar a la realización de diferentes acometidas domiciliarias tanto de abastecimiento, como de saneamiento.

Los gastos de urbanización de correspondientes a estas acometidas se estiman en 33.000,00 €, lo que supone un coste por vivienda de 1.100,00 €. La ejecución se realizará siguiendo todas las normas y exigencias municipales y de las compañías suministradoras.

La aprobación definitiva del presente documento no requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a medio plazo de la parcela, estando prevista la ejecución de forma simultánea a la edificación.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a la parcela descrita en este documento.

El uso característico para la manzana será el de Vivienda Unifamiliar Agrupada. Se trata de manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar que presentan subcategorías según como se articulen entre sí las piezas de la agrupación que las conforma. En la manzana objeto de innovación se dispondrá la categoría Unifamiliares en hilera. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en sus linderos laterales, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG).

4.3.1. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco metros cuadrados.
- Líder frontal: seis metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima con las características con las que se describen en el apartado anterior del presente artículo para el suelo urbano consolidado.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

4.3.2. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a vial público sobre las alineaciones exteriores que configuran las líneas de fachada señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

2. Se permitirá la continuidad en los cuerpos volados de la edificación sobre distintas parcelas dentro del desarrollo de una única promoción no superándose la longitud máxima de cinco metros lineales.

3. No se permite la creación de medianerías en las edificaciones. Si las condiciones de las edificaciones colindantes impiden la apertura de huecos sobre la medianería de referencia, ésta deberá tratarse con buena calidad de materiales y adecuada solución compositiva bien acabada.

4.3.3. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.

4.3.4. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien, de la superficie de parcela.

3. En proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

4.3.5. Altura y número de plantas.

Se establece que el número máximo de plantas será de tres plantas, es decir planta baja más dos plantas.

4.3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.
2. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos. Así mismo la superficie de estos elementos no podrá ser superior a la ocupada en planta por la propia escalera a la que sirven y ninguno de sus lados rebasará los 2,50 metros lineales.
3. Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.

4.3.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,601 m²_{techo}/ m²_{suelo}, para toda la parcela.

4.3.8. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.
2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

4.3.9. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se integrarán y justificarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.
3. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de dos con cincuenta metros.

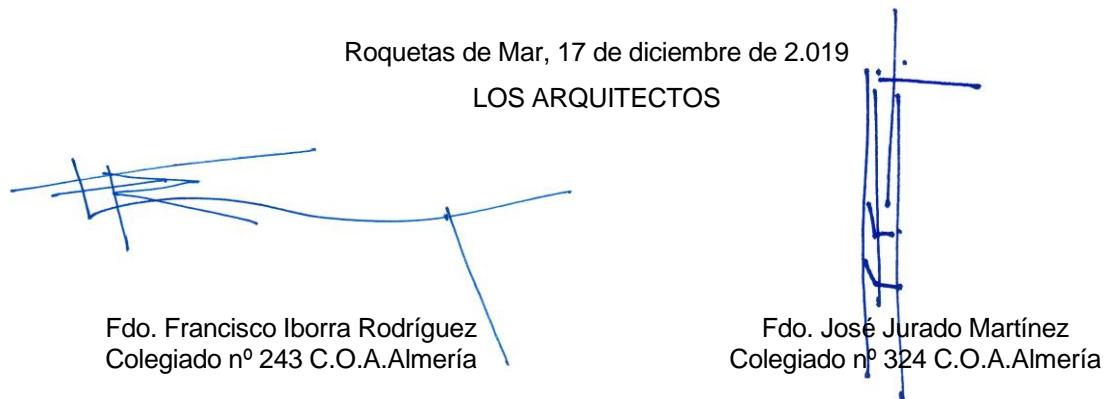
4.3.10. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Institucional privado.
 - Equipamientos primarios.

5. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es corregir el error en la trama de calificación existente y reordenar para su posterior desarrollo una parcela de suelo urbano consolidado transformado en sus parámetros de calificación, edificabilidad, ocupación y altura, no se establece ningún parámetro de programación o gestión, una vez aprobada esta innovación definitivamente, diferente de los que afectan al suelo urbano consolidado contempladas en el actual PGOU de Roquetas de Mar.

El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación, con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.



6. ANEXOS Y PLANOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.3.b de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, se adjuntan aquellos documentos sustitutivos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- FICHAS REGULADORAS:

FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁMBITO S-39 (La ficha reguladora representada trae origen en la Innovación nº 10 al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, Expte. I 5/15 relativa a la parcela P-2 del ámbito S-39/ BOP nº 52 de 15 de marzo de 2018)

FICHA REGULADORA MODIFICADA DEL ÁMBITO S-39

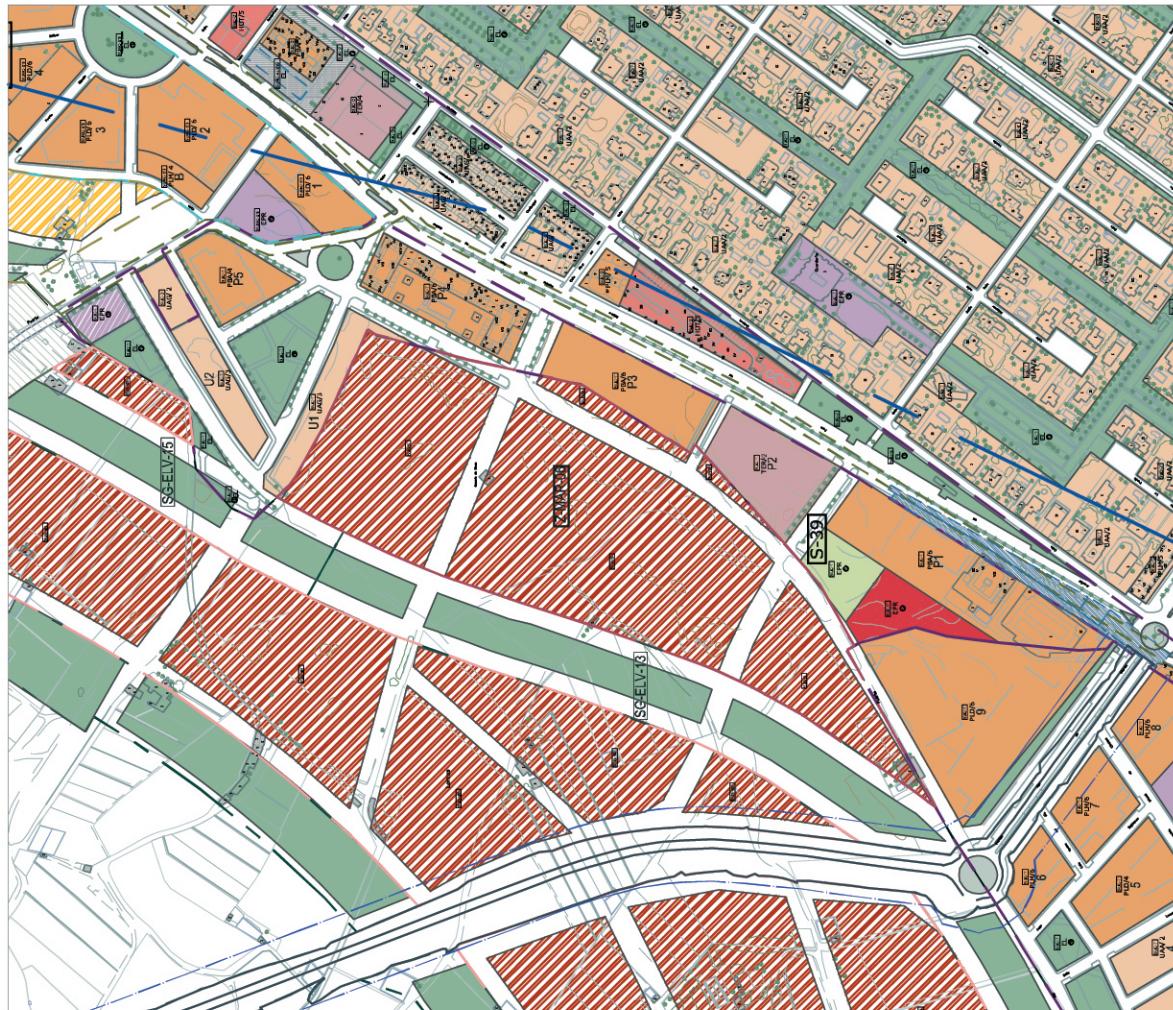
- PLANOS DE ORDENACIÓN:

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 34 de 41) ACTUAL (PLANO Nº I04 DE LA PRESENTE INNOVACIÓN). (El plano de ordenación representado trae origen en la Innovación nº 10 al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, Expte. I 5/15 relativa a la parcela P-2 del ámbito S-39/ BOP nº 52 de 15 de marzo de 2018)

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja número 34 de 41) MODIFICADO (PLANO Nº I05 DE LA PRESENTE INNOVACIÓN).

Se adjuntan los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

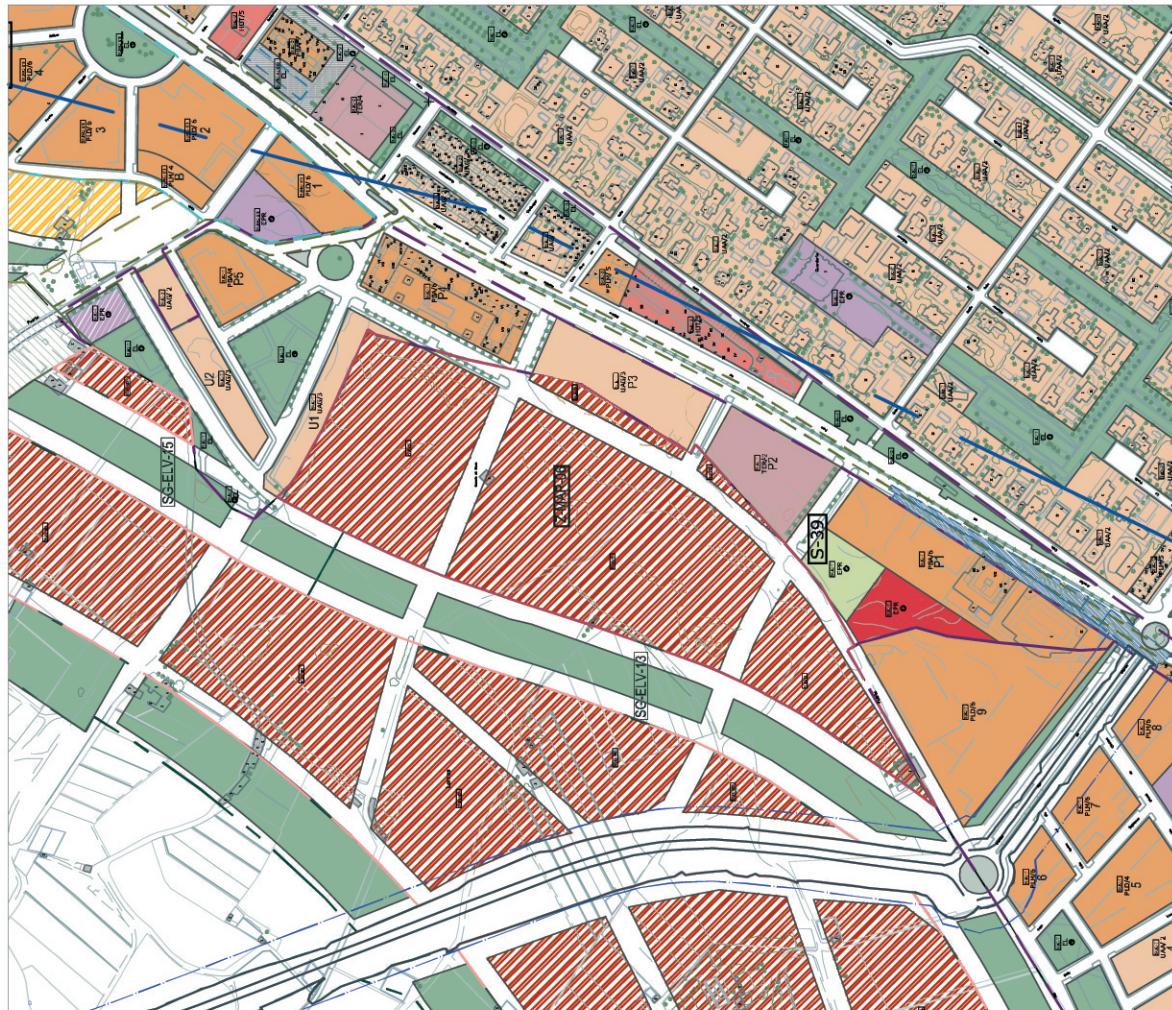
- PLANO I01: Plano de Situación. Extracto del Plano de Ordenación Estructural (Clasificación del Suelo) del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. E: 1/10.000
- PLANO I02: Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico georreferenciado. E: 1/500
- PLANO I03: Plano Catastral. E: 1/2.000
- PLANO I04: Plano de Ordenación Pormenorizada P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I05: Plano de Ordenación Pormenorizada propuesta respecto al P.G.O.U. E: 1/2.000



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,538875	0,657	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	2898,55	4000	13301
Tipología	PBA	TER	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	100	----	40	133
Altura máxima (plantas)	6	2	6	6
Ático	Si	No	Si	Si

Manzana	P5	U1	U2	
Superficie (m2)	3688	3531	3199	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218	
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896	
Tipología	PBA	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	45	10	39	
Altura máxima (plantas)	4	3	3	
Ático	Si	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,538875	0,601	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	2898,55	3658	13301
Tipología	PBA	TER	UAG	PBA
Nº máximo de viviendas	100	---	30	133
Altura máxima (plantas)	6	2	3	6
Ático	Si	No	No	Si

Manzana	P5	U1	U2	
Superficie (m2)	3688	3531	3199	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218	
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896	
Tipología	PBA	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	45	10	39	
Altura máxima (plantas)	4	3	3	
Ático	Si	No	No	



卷之三

IN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA P3 DEL SECTOR 39 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR

Ayd. del Sabinar, Roquetas de Mar (Almería)	FECHA	REF.	ESCALA
---	-------	------	--------

REQUETAS DE MAR
BRAS FYLCON, S.L.

PLANO N° 1

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería
Tel.: 950 32 15 89 - fax: 950 32 61 11
e-mail: jjurado@casalalmeria.com

JC
Col
Tel:

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ
Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
Plaza Itálica, nº 4. Esc. 2, 4ºC. C.P.: 04740

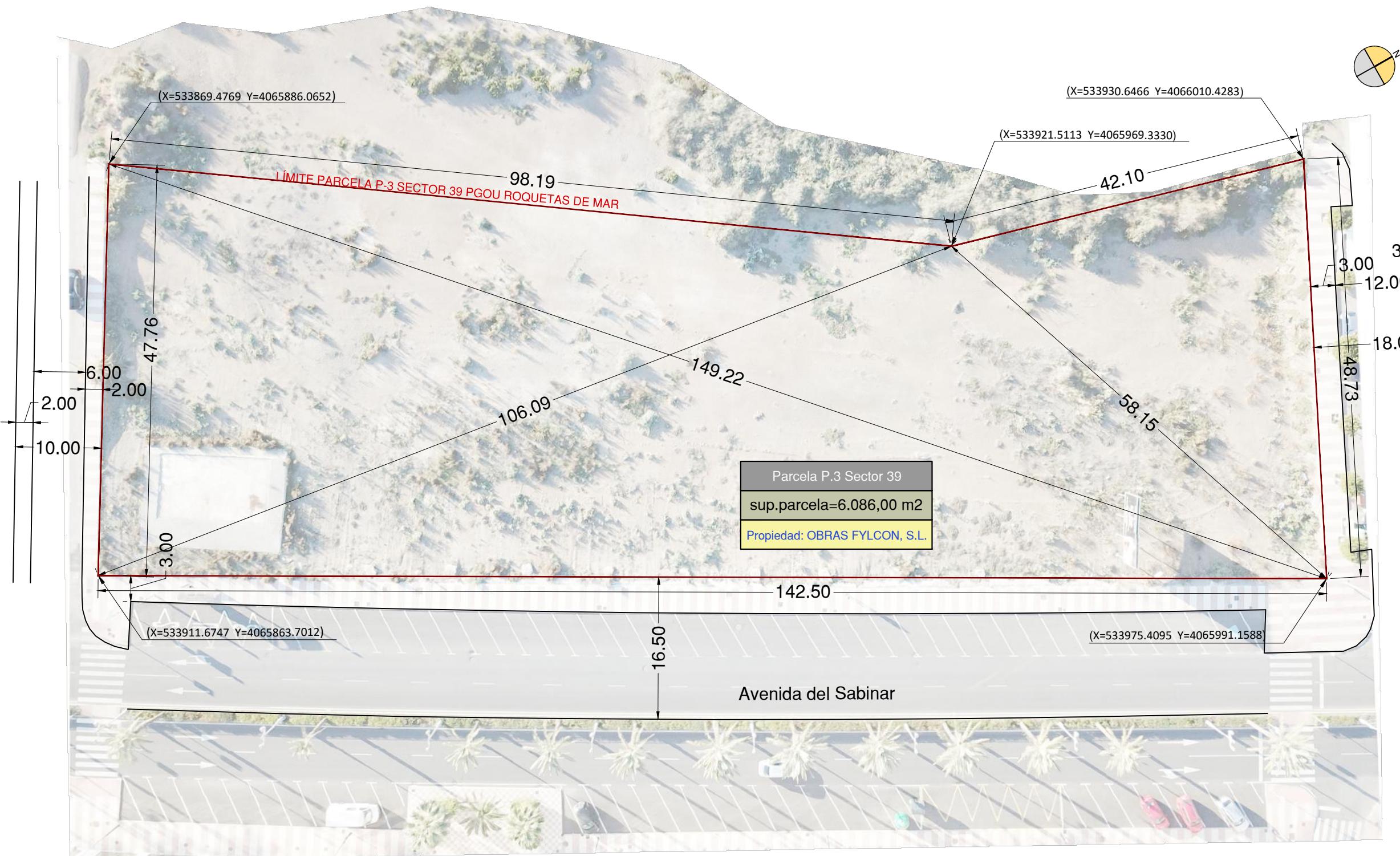
卷之三

PLAN DE DESARROLLO
ESTRUCTURAL

SITUACIÓN. Extracto de Plano de Ordenación
PLANO DE
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
A INICIATIVA DE: OBRAS FYLCON, S.L.

8

Iborra & jurado



Coordenadas ETRS-89 de Parcela
Ref. Cat.: 4061901WF3646S0001FI

PARCELA P3:

X=533975.4095 Y=4065991.1588
X=533930.6466 Y=4066010.4283
X=533921.5113 Y=4065969.3330
X=533869.4769 Y=4065886.0652
X=533911.6747 Y=4065863.7012

Sup. Finca de Origen
6.086,00 m²

Finca Registral N°
62.639 (Reg. N^o1 Roquetas)

Finca Catastral N°
4061901WF3646S0001FI

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR			
PARCELA P3 DEL SECTOR 39 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR			
Avd. del Sabinar, Roquetas de Mar (Almería)			
PLANO N°.	REF.	ESCALA	
102	Diciembre 2.019	17.89	1:500
PROMOTOR			
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR			
A INICIATIVA DE: OBRAS FYLCON, S.L.			
PLANO DE			
Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico			



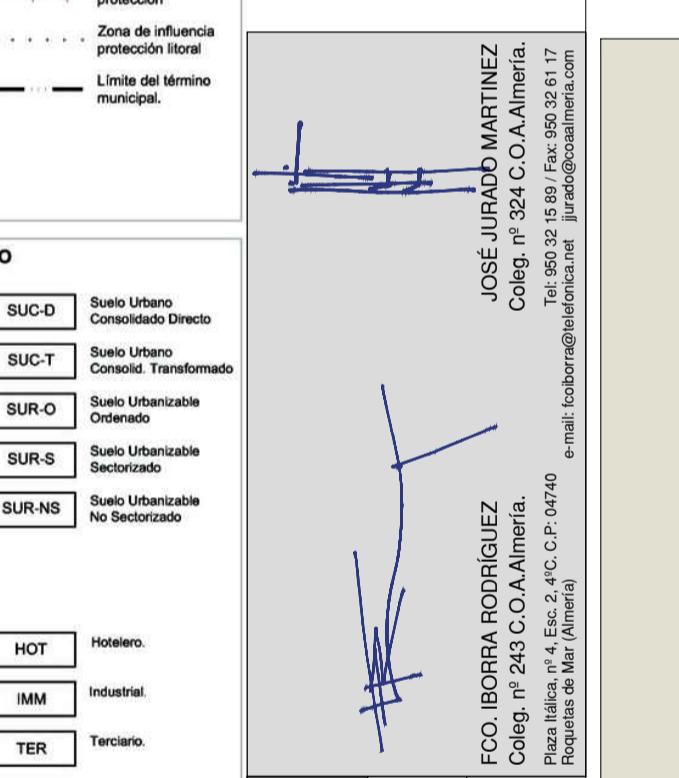
**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA P3 DEL SECTOR 39 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR**
Avd. del Sabinar, Roquetas de Mar (Almería)

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR A INICIATIVA DE: OBRAS FYLCON, S.L.	PLANO N°. 103	FECHA Diciembre 2.019	REF. 17.89	ESCALA 1:1.000
PLANO CATASTRAL				

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17
e-mail: jurado@telefonica.net

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ
Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
Plaza Itálica, nº 4, Esc. 2, 4ºC. C.P.: 04740
Roquetas de Mar (Almería)

iborra & jurado arquitectos



PGOU
INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR
Avd. del Sabinal, Roquetas de Mar (Almería)

PLANO N.º 104
REF. 17.89
FECHA Diciembre 2019
ESCALA 1:2.000

JOSÉ LUIS MARTÍNEZ
Calle 11, 324 C.P. 04700
E-mail: jlmartinez@almeria.es
FAX: 950 20 10 17

ECO IBORRA RODRÍGUEZ
Calle 11, 324 C.P. 04700
E-mail: iborra@almeria.es
FAX: 950 20 10 17

PLANO DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO
PARCELA P3 DEL SECTOR 39 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR

PROPIEDAD
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
S.L.

PROMOTOR
INICIATIVA DE OBRAS FYLCON, S.L.

PLANO DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE ROQUETAS DE MAR

HOJA
NÚMERO
34 de 41
ESCALA 1:2.000

iborra & jurado
arquitectos

