

RESUMEN EJECUTIVO

**INNOVACIÓN AL
P.G.O.U. DE
ROQUETAS DE MAR
DE MAR**

**SOBRE LA MANZANA “PT” INCLUIDA
EN LA UNIDAD UE-96 DE
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)**

PROMOVIDO POR: MARINAS DE PLAYA SERENA, S.L. UNIPERSONAL

REDACTADO POR: D. JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO Y D. MANUEL MARTOS HERRERO.

Í N D I C E

1.AGENTES INTERVINIENTES.

- 1.1.1. ÁMBITO
- 1.1.2. OBJETO
- 1.1.1. FINALIDAD
- 1.1.2. DETERMINACIONES
- 1.1.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN

ANEJO. PLANOS

- A-1 PLANO DE SITUACIÓN
- A-2 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO DE LA UNIDAD UE-96 (PAG 1/2).
- A-3 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO DE LA UNIDAD UE-96 (PAG 2/2).

RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 62.e de la L.I.S.T.A. Y 85.1.e de su reglamento, se redacta el presente **resumen ejecutivo** del documento de INNOVACIÓN AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR, para dotar de un mayor número de viviendas a la manzana "PT" de la UE-96 del P.G.O.U. Roquetas de Mar, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expreso de los siguientes:

- 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.
- 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.

1. AGENTES INTERVINIENTES.

Expediente	El documento de innovación afecta a la manzana "PT" de la UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar
Promotor de la innovación	Marinas de Playa Serena S.L.U., domiciliada en Almería, Plaza Marqués de Heredia, nº6, planta 6º, CP 0400, con C.I.F.: B04880258, representada por D. Jörd Oliver Hermann, con NIE Y-336592-Q
Técnico/s redactor/s	D. José Jesús Martín Palmero, colegiado 167 del COAAL. D. Manuel Martos Herrero, colegiado 188 del COAAL.

1.1.1. ÁMBITO

La manzana denominada "PT" de la UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada en la Avda. Ciudad de Cádiz s/n de Roquetas de Mar, en suelo urbano consolidado. La ordenanza de aplicación actual es residencial plurifamiliar de libre disposición PLD/5.

Catastralmente la manzana "PT", se encuentra formada por las siguientes fincas: 2540859WF3624S0002RD, 2540867WF3624S0001WS, 2540857WF3624S0002OD y la 2540858WF3624S0001JS.

1.1.2. OBJETO

El objetivo de la redacción del documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, es dotar de un mayor número de viviendas a la manzana "PT" de la UE-96 del P.G.O.U. Roquetas de Mar, aumentando el número de vivienda asignadas a la manzana hoy en día en 117 viviendas, pasando de las 701 viviendas asignadas a 818 viviendas.

Como se ha comentado anteriormente, hoy en día en la manzana "PT" quedan únicamente por materializar 43 viviendas en tipología PLD, por lo que tras la innovación se aumentaría en 117 el número de viviendas a construir sobre el suelo que aún no se ha consolidado en el interior de la

manzana "PT", permitiéndose, por tanto, la construcción de un máximo de 160 viviendas en tipología PLD.

1.1.1. FINALIDAD

La finalidad del presente documento es aumentar el número de viviendas en 117 unidades a las asignadas a la Manzana "PT", pasando de las 701 a las 818 viviendas, todo ello sin que se produzca un aumento ni del aprovechamiento disponible a día de hoy, ni del techo disponible a día de hoy, permitiéndose con el aumento de viviendas, materializar de una forma razonada la edificabilidad disponible en la manzana "PT" según el P.G.O.U. Permitiendo de esta forma la colmatación de la manzana manteniendo la homogeneidad en cuanto al volumen edificatorio, uso y tipología en toda la manzana, lo cual contribuye a evitar la dispersión urbana y a mejorar la densidad habitacional en línea con la planificación territorial equilibrada..

1.1.2. DETERMINACIONES

Los cambios en cuento a los parámetros urbanísticos fundamentales aplicables son los reflejado en el siguiente cuadro comparativo entre la situación actual y la propuesta contenida en Estudio de Ordenación:

	CONDICIONES ACTUALES	CONDICIONES PROPUESTAS
Clasificación de suelo	Urbano	Urbano
Categoría de suelo	Consolidado transformado SUC-T	Consolidado transformado SUC-T
Ámbito	UE-96	UE-96
Manzana	Pueblo típico "PT"	Pueblo típico "PT "
Parcela	Fase III del complejo inmobiliario " Vereda Golf"	Fase III del complejo inmobiliario " Vereda Golf"
Tipología	Plurifamiliar de libre disposicion "PLD"	Plurifamiliar de libre disposicion "PLD"
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	701 viviendas	818 viviendas
Superficie de parcela	70.144 m ²	70.144 m ²
Parcela mínima	12.000 m ²	12.000 m ²
Coficiente de edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela	60%	60%
Ocupación bajo rasante	3 plantas bajo rasante como máximo. El perímetro de la planta baja no podrá exceder de la ocupacion maxima de parcela.	3 plantas bajo rasante como máximo. El perímetro de la planta baja no podrá exceder de la ocupacion maxima de parcela.
Altura y número máx. de plantas	5 plantas + ático	5 plantas + ático
Número mín. de plantas (según instrucción interpretativa publicada en el BOP el 23/11/2020)	5 plantas	5 plantas
Retranqueo a linderos	5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos interiores	5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos interiores
	100 m a la ZMT	100 m a la ZMT
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m ² c de vivienda, mínimo 1 plaza/viv.	1 plaza / 100 m ² c de vivienda, mínimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	POP 01_37, 40 y 41	POP 01_37, 40 y 41

El documento de innovación propone:

- Un aumento de 117 viviendas sobre las asignadas a la parcela por el P.G.O.U. permitiendo de esta forma que se puedan construir aún en el interior de la manzana "PT" un total de 160 viviendas.

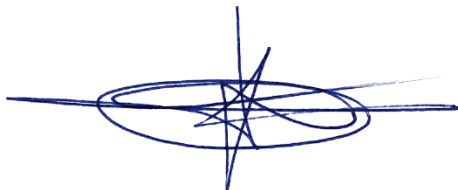
1.1.3. ÁMBITOS DE SUSPENSION DE LA ORDENACIÓN

El artículo 78 de la LISTA, y en su desarrollo el artículo 103 del Reglamento de la L.I.S.T.A. , establecen que en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. En tales casos, el plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

En este caso, no se considera necesaria tal medida, puesto que la presente modificación puntual no afecta en modo alguno al modelo de ciudad, ni a la ordenanza de aplicación, ni establece ni modifica los usos del suelo, afectando además a un único propietario de suelo.

En consecuencia, no se suspenderá el otorgamiento de ningún tipo de aprobación, autorización ni licencia durante la tramitación de la presente modificación puntual.

Con el objeto de que surtan los efectos oportunos, firmamos el presente documento en El Ejido, a febrero de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a central vertical stroke, positioned over a horizontal line.

D. José Jesús Martín Palmero

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent vertical stroke and a series of horizontal, wavy lines, positioned over a horizontal line.

D. Manuel Martos Herrero

ANEJO. PLANOS

A-1 PLANO DE SITUACIÓN



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

SISTEMAS GENERALES

Espacios Libres

Equipamientos

Vialto Singular: Autovía

Vialto Primer Nivel: Interés Regional

Gran vialto con parque lineal

Estación depósitos

Depósito

Portuario

CLASES DE SUELO

Urbano

No urbanizable

Urbanizable

USOS GLOBALES

Residencial

Residencial-Turístico

Equipamiento

Terciario

Instalaciones productivas

OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SNUEP-LE (Punta Estrecha-Salmer)

B.L.C.

SNUEP-LE (Zona arqueológica, TURANANA)

SNUEP-LE (Vía pecuaria)

SNUEP-LE (Abrevadero en vía pecuaria)

Desmantelamiento de Vías Pecuarias expuestas a desplazamiento urbanístico. Disposición Adicional Segunda. Ley 17/1996

SNUEP-LE (Martirio-Tenadire)

SNUEP-LE (Rancho)

OTROS ELEMENTOS

Línea interior ribera del mar

Línea delimita político marítimo-terrestre D.P.M.T.

Línea interior servidumbre tránsito

Línea servidumbre protección

Zona de influencia protección fluvial

Límite del término municipal de ROQUETAS DE MAR.

TRAZADOS VINCULANTES

TODOS LOS TRAZADOS DE ORDENACIÓN, INCLUIDOS LOS DE CUALQUIER SISTEMA GENERAL, REPRESENTADOS EN LOS PLANOS DE ESTE P.G.O.U., SON VINCULANTES.

SE EXCEPTÚAN DE ESTA REGLA LOS SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS QUE NO CONTENGAN SISTEMAS GENERALES

Parcela objeto de la innovación

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

PGOU

Adjudicatario:
Aparicio Pérez, Luis Felipe _Arquitecto
Equipo Redactor:
Aparicio Pérez-Minguez, Luis _Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio _Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos _Arquitecto
Dentamaro, Alessandra _Arquitecta
Jódar Reyes, Ana _E. Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro _Arquitecto
Melgosa Rodríguez, Juan _E. Arquitecto
Pardini, Verónica _Arquitecta
Porroño, Jelena _M. Arch. Canadiá
Vega Álvarez, Francisco _Arquitecto
Vera Utrilla, Marian _E. Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto _E. Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

1

2

ESCALA 1:10.000

A-2 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO DE LA UNIDAD UE-96 (pag 1/2).

Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m2)	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	160	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4b	A5	A6a	A6b
Superficie (m2)	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m2)	3325	7496	7892	8872
Tipología	PBA	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79	89
Altura máxima (plantas)	3	2	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m2)	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	AH1	CC	H1	H2
Superficie (m2)	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m2)	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Ático	Si	Si	Si	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLD:

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m2. Retranqueo 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m2. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER:

Parcela mínima de 14400 m2. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

PARCELA A3:

Usos permitidos compatibles al 100 %, el uso pormenorizado Residencial Vivienda Plurifamiliar y el Uso pormenorizado Hoteles y Residencias comunitarias, ambos del Uso Global Residencial Turístico.

ZONA ORDENANZA MODIFICADA

ÁMBITO UE-96

urbano

SUC-T

II

A-2

NOVIEMBRE 2024

S/E

RESUMEN EJECUTIVO - INNOVACION AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR SOBRE LA MANZANA "PT" INCUIDA EN LA UNIDAD UE-96

ARQUITECTOS

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

A PROPUESTA DE MARINAS DE PLAYA SERENA, S.L.U.

SITUACIÓN AVENIDA CIUDAD DE CADIZ. URBANIZACIÓN PLAYA SERENA. ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA.

PLANO

FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO DE LA UNIDAD UE-96 (PAG.1).

Jose Jesús Martín Palmero Manuel Martos Herrero

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería)

Telf: 950 48 00 11

arquitectura@grupoagora.eu

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

A-3 FICHA MODIFICADA CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO DE LA UNIDAD UE-96 (pag 2/2).

Manzana	H3	H4	PT	
Superficie (m2)	20585	20564	70144	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,219	1,000	1,000	
Superficie Edificable (m2)	25103	20564	70144	
Tipología	PLD	HOT	PLD	
Nº máximo de viviendas	251	0	818	
Altura máxima (plantas)	6	6	5	
Ático	Si	Si	Si	

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

HOT:
Parcela AH1: parcela mínima de 15000 m2, respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueo 5 m a linderos de parcela, las alineaciones son libres. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas
Parcelas H1, H2 Y H4: la fijada en el cuadro de zonificación respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueos mínimo igual a la altura de la edificación en cada punto a linderos de parcela, con un mínimo de 5 m, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

ÁMBITO _ UE-96

urbano
SUC-T

||

ZONA ORDENANZA