



AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

Corrección de errores P.G.O.U. 2009

Mayo 2025

1.- ANTECEDENTES.....	2
2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	7
3.- CORRECCIONES EN LA FICHA DEL ANEXO DE NORMATIVA ZONAS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES.....	9
3.1.- FICHA ÁMBITO UE-96 VIGENTE.....	10
3.2.- FICHA ÁMBITO UE-96 CORREGIDA.....	13

## 1.- ANTECEDENTES.

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.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) *«todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley».*

Desde su aprobación definitiva, además de dos correcciones de errores (la Corrección de Errores nº 1 aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2012 – BOJA nº 156 de 09/08/2013 – y la Corrección de Errores nº 2 Orden aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 20 de mayo de 2016 – BOJA nº 40 de 01/03/2017 –), el Plan General ha sido objeto de 4 innovaciones de la ordenación estructural, 19 innovaciones de la ordenación pormenorizada, 2 modificaciones elaboradas de conformidad con lo establecido en la LISTA y 1 en ejecución de sentencia:

- La Innovación núm. 1, expediente I 02/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la Modificación del uso pormenorizado de la parcela 11 del ámbito denominado UE-109. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 6 de 11 de enero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 4 de 9 de enero de 2012.
- La Innovación núm. 2, expediente I 01/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las Manzanas 2 y 3 del ámbito denominado UE-78.2A. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 36 de 22 de febrero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 37 de 23 de febrero de 2012.
- La innovación núm. 3, expediente I 01/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de viario entre parcelas de equipamiento (ámbitos UE-106 y

S-27), calificándolo como Equipamiento Primario, para la construcción de un Centro de Infantil y Primaria en Las Marinas, formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 220 de 14 de noviembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 233 de 28 de noviembre 2012.

- La innovación núm. 4, expediente I 01/11, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación del uso pormenorizado de las submanzanas R2-A, R5 y R6 y Manzana R4 del ámbito denominado UE-80.1. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 246 de 21 de diciembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 253 de 28 de diciembre de 2012.
- La innovación núm. 5, expediente I 03/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de la calificación y la altura de la parcela R2 del ámbito denominado UE-69. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 9 de mayo de 2013, y publicada en el B.O.J.A. nº 137 de 16 de julio de 2013.
- La innovación núm. 6, expediente I 02/13, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales para subsanar ciertos aspectos menores de la documentación gráfica, de la normativa y del Anexo de Normativa. Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 169 de 2 de septiembre de 2015.
- La innovación núm. 7, expediente I 07/12, para corregir un error de transcripción del P.E.R.I. de la UE-71.1 del P.G.O.U. – 1997 a la documentación gráfica del presente plan, adecuando el citado planeamiento general a la realidad física resultante de las modificaciones efectuadas durante la ejecución de la urbanización. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. Nº 8 de 14 de enero de 2016.
- La innovación núm. 8, expediente I 03/13, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las manzanas residenciales R3 y R4 del ámbito denominado UE-71.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, a la calificación de Equipamiento Primario Privado. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en

sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 6 de 12 de enero de 2016.

- La innovación núm. 9, expediente I 04/13, plantea la modificación de la clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U-CMO-11, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable no sectorizado. De carácter estructural fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de noviembre de 2016 y publicada en el B.O.J.A. nº 62 de 31 de marzo de 2017.
- La innovación núm. 10, expediente I 05/15, para modificar el uso pormenorizado de la Parcela P2 del ámbito S-39. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2017 y publicada en el B.O.P. nº 52, de 15 de marzo de 2018.
- La innovación núm. 11, expediente I 09/12, sobre modificación pormenorizada de las manzanas del ámbito UE-78.2B. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de enero de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 71, de 12 de abril de 2019.
- La innovación núm. 12, expediente I 04/14, para la corrección de errores en la ficha "ARQT10 Seminario de Verano" del catálogo del Plan General, así como la modificación del uso pormenorizado de parte de la parcela P3 del ámbito denominado UE-14.1 de "Residencial Plurifamiliar" a "Equipamiento Primario Docente Privado". Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 183, de 24 de septiembre de 2019.
- La innovación núm 13, expediente I 11/15, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII, de carácter estructural y aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de abril de 2019 (B.O.J.A. nº 116 de 19 de junio de 2019).
- La innovación núm. 14, expediente I 02/17, para establecer para la manzana definida entre la Avenida de La Aduana y las calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias la calificación de residencial plurifamiliar con la tipología de plurifamiliar entre medianeras con dos edificaciones resultantes y dos alturas diferenciadas. Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de noviembre de 2019 (B.O.P nº 31, de 14 de febrero de 2020).
- La innovación núm. 15, expediente I 01/18, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales, relativa a la modificación de los artículos 9.9 y

10.84 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2020 (B.O.P. nº 187, de 25 de septiembre de 2020).

- La innovación núm. 16, expediente I 03/15, relativa a la parcela A-3 del ámbito UE-96, Urbanización Playa Serena Sur, para compatibilizar al 100% el uso pormenorizado "Residencial Vivienda Plurifamiliar" y el uso pormenorizado "Hoteles y Residencias Comunitarias", modificando el número de viviendas de 142 a 160 unidades, sin aumentar la edificabilidad. Aprobada definitivamente por Acuerdo de este Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada el 14 septiembre de 2020 (B.O.P. nº 246, de 23 de diciembre de 2020).
- La innovación núm. 17, expediente I 03/14, relativa a las parcelas G, H e I de la Urbanización Playa Serena Norte. Aprobada definitivamente a simple reserva de subsanación de deficiencias por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020 (B.O.J.A. nº 207, de 26 de octubre de 2020). Por Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, de fecha 22/01/2021, se resuelve tener por subsanadas las deficiencias (B.O.J.A. nº 55, de 23 de marzo de 2021).
- La innovación núm. 18, expediente I 03/16, relativa a la modificación del Uso Pormenorizado de parte de las parcelas 306, 307 y 313 de la Urbanización Aguadulce de esta localidad, calificadas, por un error de grafismo, como viario en lugar de residencial unifamiliar aislada. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2020 (B.O.P. nº 68, de 13 de abril de 2021).
- La innovación núm. 19, expediente I 03/19, relativa a la Parcela P3 del Ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar consistente en la corrección del desplazamiento existente en la trama de calificación de parcela y la modificación de la ordenación pormenorizada y la tipología edificatoria de "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto" (PBA/6) a "Unifamiliar Agrupada" (UAG/3), reduciendo la altura de la edificación de 6 plantas más ático a 3 plantas y reduciendo la edificabilidad en 342 m<sup>2</sup>t. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 6 de mayo de 2021 (B.O.P. nº 122, de 29 de junio de 2021).
- La innovación núm. 20, expediente I 02/21, sobre modificación del artículo 10.23 de las normas urbanísticas relativo a la altura máxima, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 8 de septiembre de 2021 (B.O.P. nº 189, de 1 de octubre de 2021).

- La innovación núm. 21, expediente I. 05/12, relativa al Área de Reparto ARU-12 SUNC-ALESS, zona Aguadulce 1-IX. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 10 de marzo de 2022 (B.O.P. nº 70, de 12 de abril de 2022).
- La innovación núm. 22, expediente I. 02/16, consistente en unificar los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02 en un único ámbito denominado A-ROQ-02, de suelo urbano no consolidado en área de reforma interior (SUNC-ARI), modificando la ordenación prevista en el vigente P.G.O.U., reduciendo el techo edificatorio y el número de viviendas y mejorando los estándares para espacios libres y equipamiento. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de enero de 2023 (B.O.P. nº 120, de 26 de junio de 2023).
- La innovación núm. 23, expediente I 03/22, con carácter de modificación de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, para eliminar las cargas suplementarias de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y el apartado f) del artículo 5.4.3, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2023 (B.O.P. nº 107, de 7 de junio de 2023).
- La innovación núm. 24, expediente I 02/20, que modifica el artículo 3.26 de las normas urbanísticas con objeto de establecer una nueva regulación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Agrícola (SNUEP-PU-Agrícola). Aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de octubre de 2023, conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 216, de 10 de noviembre de 2023).
- La innovación núm. 25, expediente I 2022-04, que da cumplimiento a la Sentencia núm. 1341/2016, de 8 de junio de 2016, dictada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en el Recurso de Casación número 1267/2015, y, a tal efecto, modifica la clasificación del suelo, de urbano no consolidado a urbano consolidado, de la parcela sita en la Avenida Juan Bonachera nº 99. Aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2023 (B.O.P. nº 241, de 19 de diciembre de 2023).
- La innovación núm. 26, expediente I 2023-01, para la supresión del Área de Reforma Interior A-ALG-01 "Mercado Roquetas" y el establecimiento de la ordenación urbanística detallada de los terrenos incluidos en el ámbito de la misma. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en

sesión ordinaria celebrada el día 5 de enero de 2024 (B.O.P. nº 14, de 19 de enero de 2014).

El apartado 4 del artículo 84 de la LISTA establece que «*la corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común*».

El procedimiento de rectificación de errores viene previsto en el Capítulo I «Revisión de oficio» del Título V denominado «De la revisión de los actos en vía administrativa» de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El artículo 109, rubricado como «Revocación de los actos y rectificación de errores», dispone en su apartado segundo:

*«Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.»*

El presente expediente se tramita por parte del Ayuntamiento como corrección de error material del Plan General vigente, subsanable al amparo del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, cuya facultad de corrección de errores se atribuye a la Administración que los dictó.

## 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

El presente documento tiene como objeto corregir el error material relacionado con la superficie y el coeficiente de edificabilidad de la parcela CC.

El 4 de julio de 2024 (anotación registral de entrada núm. 29143), por D. Carlos González González en representación de **Promociones Roquetas Este, S.L.**, como propietario de la **parcela CC en la UE-96** con referencia catastral 2540817WF3624S, presenta solicitud de **corrección de error material** en la ficha del Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Actuaciones (páginas 105-106) del Plan General de Ordenación Urbanística, con una afectación directa a los parámetros urbanísticos.

El error identificado se refiere a la transcripción incorrecta de la superficie total de la parcela CC en dicho anexo, que indica erróneamente 70.144 m<sup>2</sup>, cuando debía figurar 14.400 m<sup>2</sup> de superficie.

Esta errata afecta directamente al coeficiente de edificabilidad, que debería ser de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 0,164 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La parcela CC está clasificada como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con la calificación de Terciario en el PGOU. En este tipo de suelo la ordenación urbanística permite su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias con las determinaciones expresadas en el plano de ordenación pormenorizada POP-01\_40, en

las Normas Urbanísticas y en las páginas 105-106 del documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: Zona II.

Para que el Plan General incluya la parcela en esta subcategoría de suelo ha sido condición imprescindible que ésta fuera transformada y urbanizada en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones.

En este caso, el planeamiento del que trae origen la parcela es el Plan Parcial del Sector 37-A de las Normas Subsidiarias Municipales aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 11 de abril de 1991 (B.O.P. nº 139, de 19 de junio de 1991).

Dicho planeamiento, diseñó una parcela con uso cívico comercial denominada CC de 14.400 m<sup>2</sup> de superficie de suelo y un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por lo que la superficie máxima a edificar con este coeficiente es de 11.520 m<sup>2</sup>t (este último dato sí aparece correctamente indicado en la ficha del PGOU).

El proyecto de Compensación y Parcelación del Plan Parcial fue aprobado en sesión plenaria de fecha 15 de diciembre de 1995 y en ella se describe la parcela CC con una superficie de 14.400 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Es evidente que en la referida ficha del Anexo de Normativa existe una errata en la superficie de la parcela CC, pues según dicha ficha urbanística la superficie es de 70.144 m<sup>2</sup> y no de 14.400 m<sup>2</sup>, es decir, que aparece con la misma superficie de suelo que otra manzana del mismo ámbito (la manzana PT de 74.144 m<sup>2</sup> de superficie de suelo), por lo que todo parece indicar que se trata de una errata, máxime la superficie gráfica de la parcela, de acuerdo con el plano de ordenación pormenorizada POP-01\_40, es de 14.400 m<sup>2</sup>.

El error se origina de asignar a la parcela CC la superficie de la manzana PT, que tiene una superficie mayor (74.144 m<sup>2</sup>). De esta equivocación se deriva el consiguiente error en la determinación del coeficiente de edificabilidad, pues donde se señala que esta es de 0,164 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s debe decir 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, dado que la superficie máxima a edificar en la parcela es de 11.520 m<sup>2</sup>t, es decir, la resultante en el planeamiento de desarrollo del ámbito.

Además, en el apartado OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN de la propia ficha se recoge para el uso TER (terciario) la parcela mínima de 14.400 m<sup>2</sup>.

TER:

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

Por otro lado, la Consulta Descriptiva y Gráfica de la Dirección General de Catastro confirma que la superficie gráfica de la parcela catastral 2540817WF3624S0001OS es de 14.450 m<sup>2</sup>, lo que también valida la cifra de 14.400 m<sup>2</sup> como correcta.

### 3.- CORRECCIONES EN LA FICHA DEL ANEXO DE NORMATIVA ZONAS DE ORDENACIÓN Y ACTUACIONES.

La tabla de parámetros urbanísticos del Anexo de Normativa Zonas de Ordenación y Actuaciones (páginas 105-106) correspondiente al ámbito UE-96 se corrige siguiendo las indicaciones reflejadas con anterioridad.

	PGOU	Corrección
<b>Manzana</b>	<b>CC</b>	<b>CC</b>
Superficie (m2)	70144	14400
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,164	0,800
Superficie Edificable (m2)	11520	11520
Tipología	TER	TER
Nº máximo de viviendas	0	0
Altura máxima (plantas)	2	2
Ático	Si	Si

Roquetas de Mar, a 23 de mayo de 2025

T.A.E. PLANIFICACIÓN Y GIS

Fdo: María Teresa García González

### **3.1.- FICHA ÁMBITO UE-96 VIGENTE.**



**OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.**

**PLD:**

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

**TER:**

Parcela mínima de 14400 m<sup>2</sup>. 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**

	A1	A2	A3	A4
Manzana				
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

	A4b	A5	A6a	A6b
Manzana				
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

	A7	A8	A9	A10
Manzana				
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

	AH1	CC	H1	H2
Manzana				
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

	H3	H4	PT
Manzana			
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	701
Altura máxima (plantas)	6	6	5
Ático	Si	Si	Si

#### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

##### HOT:

Parcela AH1: parcela mínima de 16000 m<sup>2</sup>, respetando la proporción mínima de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 80% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

# ÁMBITO \_ UE-96

urbano  
SUC-T

II

ZONA ORDENANZA

### **3.2.- FICHA ÁMBITO UE-96 CORREGIDA.**



OTROS PARAMETROS VINCULANTES DE ORDENACION.

PLD:

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER:

Parcela mínima de 14400 m<sup>2</sup>. 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.

<b>Manzana</b>	<b>A1</b>	<b>A2</b>	<b>A3</b>	<b>A4</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	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
<b>Manzana</b>	<b>A4b</b>	<b>A5</b>	<b>A6a</b>	<b>A6b</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	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
<b>Manzana</b>	<b>A7</b>	<b>A8</b>	<b>A9</b>	<b>A10</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	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
<b>Manzana</b>	<b>AH1</b>	<b>CC</b>	<b>H1</b>	<b>H2</b>
Superficie (m <sup>2</sup> )	36800	14400	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,750	0,800	0,600	0,700
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	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

	H3	H4	PT
Manzana	20585	20564	70144
Superficie (m2)			
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	701
Altura máxima (plantas)	6	6	5
Ático	Si	Si	Si

#### OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

##### HOT:

Parcela AH1: parcela mínima de 16000 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, 60% 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 80% en planta baja, 60% en el resto de plantas.