

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE ROQUETAS DE MAR
PARCELAS G y H. Urbanización Playa Serena Norte**

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

A propuesta de:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Arquitecto: Javier Torres Orozco

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 parcelación
- 4.3 Alineaciones y separación a linderos
- 4.4 Separación entre edificios
- 4.5 Ocupación de parcela
- 4.6 Ocupación bajo rasante
- 4.7 Altura y número de plantas
- 4.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- 4.9 Edificabilidad máxima sobre parcela neta dentro de manzana
- 4.10 Patios
- 4.11 Dimensiones máximas de las edificaciones
- 4.12 Condiciones particulares de estética
- 4.13 Condiciones particulares de uso

5 PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

6 PLANOS

Anexo 1. Edificabilidades Zona de Ordenanza VI, Urbanización Playa Serena Norte

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes y ámbito de la actuación

La Presente Innovación del PGOU 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 XXXXXXXXX con CIF: XXXX y domicilio en XXX, Almería, representada por D.XXXX, con DNI XXX. 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 las Parcelas G y H de la Urbanización playa Serena Norte, que tienen una superficie, respectivamente, de 18.995 y 315 metros cuadrados, siendo su referencia catastral 2548609WF3624N, que incluye ambas parcelas.

1.2. Condiciones urbanísticas actuales

La normativa urbanística de la parcela G de la Urbanización playa Serena Norte, según el PGOU de Roquetas de Mar es la siguiente:

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 18.995 m2
- Edificabilidad 0.40 m2/m2 7.598 m2
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas 180 (Pueblo Canario)

Además, con base en el anterior PGOU, existe una licencia de obras, Expediente Municipal 145/06, concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de febrero de 2006 y cuyo cambio de titularidad a favor de XXXX., se efectuó mediante Resolución de 9 de marzo de 2012 en virtud de Sentencia del Juzgado de lo contencioso Administrativo nº 1 de Almería de 21 de enero de 2011, dictado en Recurso P.O. 524/09, en la citada Resolución se condicionaba dicho cambio de titularidad a *“que las obras deberían iniciarse en el plazo de un año desde el cambio de titularidad y terminarse en el plazo de 3 años desde el inicio, siendo notificada dicha resolución a “Cimenta2 Gestión e Inversiones S.L.” el 14 de marzo de 2012. Al día de la fecha ha transcurrido el plazo de un año para iniciar las obras si bien no se ha declarado la caducidad de la misma”*

La parcela H está calificada como PBA Plurifamiliar en bloque abierto, siendo esto un error materia, según los servicios técnicos del municipio, dado que la parcela, ocupada por un centro de transformación, debe estar calificada como TIF, transporte e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas.

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 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 por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009 y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 (BOJA 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 objetivo fundamental de la innovación es reordenar la parcela G en sus parámetros de edificabilidad, ocupación y altura, al objeto de obtener un aprovechamiento más acorde con la volumetría de la zona, pero mayor al previsto en el PGOU de Roquetas de Mar. Como compensación se cede un espacio libre público, que completa la zona verde que rodea la urbanización de Playa Serena Norte en sus linderos noroeste y oeste, y se cede un 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

Ese aumento de aprovechamiento se calcula en paralelo a las compensaciones dotacionales que en forma de cesión de espacios libres se deben realizar al ayuntamiento.

En cuanto a la parcela H se corrige un error material, calificándola como "TIF, transporte e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas".

Además, se incorporan normas urbanísticas de aplicación a las parcelas, que coinciden básicamente con la calificación actual de Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA), si bien se redefinen alturas por zonas y se contempla la posibilidad de que el perímetro de la planta sótano o semisótano pueda exceder hasta un 10% la ocupación de la planta baja. Esto último para poder conectar entre si los distintos sótanos de los bloques de edificación.

2.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

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

Propuesta de modificación:

Parcela G1

Superficie	14.747 m ²
Edificabilidad	16.146,20 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	5 / 3 / 2 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	170

Parcela G2

Superficie	1.048 m ²
Edificabilidad	949,80 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	10

Parcela H

Superficie	315 m2
Edificabilidad	-
Ocupación	-
Altura máxima	-
Tipología	TIF Transporte y Comunicaciones

Espacio libre público

Sistemas generales ELSG	1.750 m2
Dotaciones locales ELDL	1.450 m2
Total	3.200 m2

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.

2.3.1 Área Homogénea

Como primera medida para definir los incrementos de aprovechamiento y densidad se debe definir el Área homogénea. Este aspecto, no definido el PGOU, se ha considerado que debe ser la zona de ordenanza VI, que corresponde a la Urbanización Playa Serena Norte, que corresponde a una urbanización histórica, claramente delimitada en el Plan Parcial que se redactó en su día y que cumple las condiciones de homogeneidad requeridas, además de coincidir con una zona de ordenanza.

2.3.2. Media Dotacional

Una vez definida el área homogénea, se establece la Media dotacional, que se calcula, según establece el apartado 2.A.g, del artículo 10 de la LOUA, como la cuota que resulta entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto se entiende por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona, puede determinarse por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona y la superficie de ésta.

PARÁMETROS URBANIZACIÓN PLAYA SERENA NORTE

Espacios libres 40.512 m2 (Ver planos 1, espacios libres existentes).

Este parámetro que no está recogido en el actual PGOU, se ha obtenido superficiando los espacios libres incluidos en esa área.

Edificabilidad

- Residencial	123.289 m ²
- Hotelera	144.924 m ²
- Total	268.213 m ²

Este parámetro está recogido en el actual PGOU y corresponde al cuadro de edificabilidades de las parcelas de la Zona de Ordenanza VI, Urbanización Playa Serena Norte. (ver anexo 1)

Proporción Espacios Libres

- Media dotacional	0,151 m²s/m²t
--------------------	--

Este valor es el resultado de dividir la superficie de espacios libres, del área homogénea 40.512 m², entre la edificabilidad total de dicha área 268.213 m².

No existen equipamientos públicos.

2.3.3. Sistema General de Espacios Libres

El PGOU de Roquetas de Mar contempla una dotación de espacios libres, como sistema general, de **7,31 m²** por habitante.

2.3.4. Carácter de la INNOVACIÓN

El aprovechamiento propuesto es 17.096 m², (0.90 m²/m² sobre solar inicial), correspondiendo a la Parcela G1, de carácter lucrativo, 16.146,20 m² y a la Parcela G2, destinada a cesión al municipio, 949,80m², que corresponde al 10% del incremento de edificabilidad. La parcela H no tiene edificabilidad.

La edificabilidad total de las dos parcelas G resultantes arroja un incremento de 9.498 m², lo que supone en relación con el aprovechamiento lucrativo de la zona 268.213 m², un 3,54%. Este incremento, si lo calculamos en relación con la parcela estricta de actuación supone un incremento mayor del 10%.

El incremento de la densidad, calculando 1 habit/40m², es de 237 habitantes. Este valor en relación con los 3.082 habitantes que corresponden a los 123.289 m² de edificabilidad residencial de la zona supone un incremento en porcentaje del 7,68%. No obstante se propone un número máximo de viviendas de 180, igual al número de viviendas que existían en el conjunto que ocupaba la parcela, Pueblo Canario que tenía 180.

Se trata, por tanto, de una innovación cuyo incremento de aprovechamiento, en relación con la parcela de actuación, es superior al 10%, lo que supone que pasa a suelo urbano no consolidado.

Aplicando el criterio del apartado 8.5 de la Instrucción 1/2012, si bien la parcela pasa a suelo urbano no consolidado, dado que la innovación está en el marco de los parámetros estructurales de la zona de suelo urbano, según el artículo 10.1 A. d, de la LOUA y no requiere la implementación de sistemas generales, además de poder acogerse a la

compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3 A, dicha innovación se puede considerar de carácter pormenorizado.

2.3.5. Relación Aprovechamiento / Cesiones

Como premisa en cualquier innovación que suponga aumento de aprovechamiento es necesario arbitrar las Medidas Compensatorias que mantengan la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente. Esas medidas se concretan en suplementar las dotaciones locales de la zona y los sistemas generales de espacios libres. Además, como se considera la parcela, como consecuencia del aumento de aprovechamiento, suelo urbano no consolidado, se deberá ceder al municipio el 10% del aumento de aprovechamiento lucrativo.

La relación entre aumento de aprovechamiento y/o densidad y las cesiones a realizar, se recoge en el siguiente cuadro:

Edif. m2	Increm. Edif	nº habit.	m2 ELSG	m2 Dot. Loc.	TOTAL E.L.
17.096	9.498	237	1733	1435	3168

- Siendo el número de habitantes resultado de dividir el aumento de edificabilidad en m2 entre 40, es decir un habitante por cada 40 m2 de techo.
- ELSG Espacios libres sistemas generales 7,31 m2/hab.
- Espacios libres dotaciones locales 0,151 m2s/m2t

Es decir que para una edificabilidad de 17.096 m2, que supone un aumento de edificabilidad de 9.498 m2, sería necesaria una cesión de 3.168 m2 de espacios libres, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En esta innovación se propone un Espacio Libre de 3.200 m2, correspondiendo 1.750 m2 a Sistemas Generales y 1.450 m2 a Dotaciones Locales.

En cuanto al 10% del aprovechamiento lucrativo, se propone la cesión de una parcela de suelo de 1.048 m2, con una edificabilidad de 949,80 m2, situada entre el espacio libre de cesión y la calle.

Se podrá sustituir la cesión del suelo por su valor en dinero, por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.a de la LOUA, dado que los terrenos que se deberían ceder para materializar los 949,80 m2 de edificabilidad, podrían no tener la suficiente entidad, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. Más aún, cuando se trata de terrenos en una urbanización netamente turística, que no demandan actuaciones públicas en materia residencial y además para una cuantía tan escasa. Su cuantía se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de la LOUA.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos. Además, se puede constatar que en esa zona, destinada a viviendas unifamiliares aisladas, existe una amplia oferta de aparcamientos públicos.

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 clasificación y calificación.
- La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose 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 dotación de un nuevo espacio libre a la urbanización supone conseguir un lugar de convivencia lo que contribuye a un mayor grado de cohesión e integración social de los ciudadanos.
- Por otra parte ese nuevo espacio libre puede ser destinado a parques y jardines, dado que su dimensión es mayor de 1.000 m² y se puede inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro. Además posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante, que se retranquea según la ordenanza prevista. Este nuevo espacio supone un uso racional y sostenible de los recursos naturales y una mejora para el medio ambiente y el paisaje.
- 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.
- Se aumenta el aprovechamiento lucrativo, por lo que se contemplan las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, como queda expuesto en el punto 2.3. En concreto se dota a la zona de un espacio libre de 3.200 m², superior a la dimensión necesaria en aplicación de los estándares de la LOUA y se cede un 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

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 íntegros, 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 modificación, Decreto-ley 3/2015 de 3 de marzo.

En cuanto al ámbito de aplicación, el presente documento no precisa de ningún trámite de evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1ª de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental con referencia a las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la misma Ley; ni en los supuestos del artículo 36.1.b; ni en los supuestos de instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 36.1.c con referencia a las categorías 12.3 a 12.8 del mismo Anexo.

Recuérdese que la categoría 12.3 corresponde a *Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo urbanizable*.

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 ordinaria, 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. En cuanto al apartado 3, evaluación ambiental estratégica simplificada, tampoco le es de aplicación por no afectar a la ordenación estructural, ni a la ordenación pormenorizada que posibilite la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley.

De igual forma podemos afirmar que no se modifican las parcelas en cuanto a su carácter ambiental, dado que en la actualidad el uso es residencial, debiendo los espacios libres, según lo dispuesto en la ordenanza PBA, artículo 10.127, apartado 3, *“contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total”*. En la innovación propuesta se sigue manteniendo el uso residencial y el uso de espacio verde destinado a parques y jardines, cambiando, únicamente, parte del espacio verde, que pasa de titularidad privada a pública.

2.6. Evaluación del impacto en la salud

Es de aplicación el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad autónoma de Andalucía.

Se incorpora como documento independiente Valoración del Impacto de 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 y la superficie edificable sólo aumenta un 3,54% la edificabilidad de la zona. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, 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 y la superficie edificable sólo aumenta un 3,54% la edificabilidad de la zona.

Se califica un nuevo espacio libre de 3.200 m², como medida compensatoria para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

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 sólo requiere la inversión correspondiente a sufragar las obras de ejecución del espacio libre que se destinara a zona ajardinada y los gastos de redacción de planeamiento, que son mínimos respecto al valor de la parcela.

Los gastos de urbanización del espacio libre, comprenden las obras de movimiento de tierras, jardinería, riego, pavimentaciones, mobiliario urbano y alumbrado público, y se estiman en 96.000€, lo que supone un coste por m² de 30 €.

La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar otras obras de urbanización ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras; tampoco 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 G1, estando prevista la ejecución del espacio libre de forma simultánea a la edificación.

En cuanto a la sostenibilidad económica del mantenimiento futuro de los espacios libres de uso público por parte del ayuntamiento, el coste es inapreciable ya que los nuevos espacios libres se integran en una zona de espacios libres existentes en la actualidad. Además, esos espacios libres estarán dotados de un sistema de riego programado, por lo que el coste en mano de obra será mínimo.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas G1 y G2 de la urbanización de Playa Serena Norte del PGOU de Roquetas de Mar.

El uso característico es el de Vivienda Plurifamiliar, entendiendo como tal el conjunto de viviendas agrupadas, tanto horizontal como verticalmente, con accesos a través de elementos comunes, en Régimen Libre o de Protección Pública y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

4.2 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consume con respecto a la edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

3.- Agregaciones y segregaciones. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

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

4.3 Alineaciones y separación a linderos.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se dispondrán en sus fachadas externas con las alineaciones de vías públicas, deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

4.4 Separación entre Edificios.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana o las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a los dos tercios de la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

4.5 Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

4.6 Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de tres plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas 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 no podrá exceder en más de un 10 % de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante, haciendo posible, de esta forma, la unión mediante sótano de los bloques aislados.
- 3.- 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.

4.7 Altura y número de plantas.

1.- Parcela G1

En la zona definida en planos como zona 1 el número máximo de plantas será cinco.
En la zona definida en planos como zona 2 el número máximo de plantas será tres.
En la zona definida en planos como zona 3 el número máximo de plantas será dos.

2.- Parcela G2

El número máximo de plantas será tres.

4.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 1.- Se atenderá a lo ya señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- 2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad ya establecida en la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de cinco metros.
- 3.- 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.
- 4.- 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 45° de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.
- 5.- Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m² construidos.

4.9 Edificabilidad máxima sobre parcela neta dentro de manzana.

- 1.-Parcela G1: la edificabilidad máxima permitida será 16.146,20 metros cuadrados.
Parcela G2: la edificabilidad máxima permitida será 949,80 metros cuadrados.

2.-En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar esta edificabilidad máxima.

4.10 Patios.

- 1.- Se permiten patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en la presente normativa.
- 2.- No se permiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.
- 3.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total.

4.11 Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

4.12 Condiciones particulares de estética.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.
- 2.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de uno con cincuenta metros.
- 3.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

4.13 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente norma son los correspondientes a: Residencial Vivienda Plurifamiliar, entendiéndose como tal el conjunto de viviendas agrupadas, tanto horizontal como verticalmente, con accesos a través de elementos comunes, en Régimen Libre o de Protección Pública.
2. Además de los expresamente señalados en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Residencias comunitarias
 - Hotelero
 - Terciario comercial.
 - Terciario de oficinas.
 - Terciario de espectáculos o centros de reunión.
 - Terciario de garajes.
 - Institucional privado.
 - Equipamientos primarios.

5. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es reordenar una parcela de suelo urbano consolidado en sus parámetros de edificabilidad, ocupación y altura, cediendo como compensación un espacio libre público, 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.

Las cesiones al municipio previstas, correspondientes a espacios libres de Sistemas Generales y espacios libres de Dotaciones Locales, así como al 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, se materializarán en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de esta innovación y con carácter previo a su publicación.

En un plazo no superior a seis meses, desde la publicación en el boletín oficial de la aprobación definitiva de esta innovación, se presentará en ese Ayuntamiento el Proyecto de Obras de Urbanización de los espacios libres de Sistemas Generales y Dotaciones Locales.

Junio 2016

Javier Torres Orozco
Arquitecto colegiado 0021

6. PLANOS

P1. Relación espacios libres existentes

P2. Ordenación vigente

P3. Innovación. Parámetros urbanísticos

P4. Innovación. Parámetros de forma

POP 01 37_Innovación

Anexo 1. Edificabilidades Zona de Ordenanza VI, Urbanización Playa Serena Norte

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
UAA	1785
UAA	21709
UAA	2350
UAA	1550
UAA	7994
UAA	1615
	37003

PBA	7598
PBA	126
PBA	2984
PBA	8282
PBA	1050
PBA	7966
PBA	4435
PBA	1328
PBA	3981
PBA	9158
PBA	8010
PBA	13114
PBA	8316
PBA	842
PBA	9096
	86286

HOT	13200
HOT	27043
HOT	27850
HOT	22014
HOT	19747
HOT	13757
HOT	12418
HOT	4188
HOT	4707
	144924

TOTAL SUPERFICIE	268213
-------------------------	---------------