

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

## 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 xxxxx, con CIF: xxxxx y domicilio en xxxxx, Almería.

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.

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 )

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.

## 2. Objeto de la innovación

El objetivo fundamental de la innovación es reordenar la parcela 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, 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.

Dicho cesión, correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, se materializa en la Parcela G2.

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

### 3. Determinaciones de la ordenación

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

#### Propuesta de modificación:

##### Parcela G1

Superficie	14.747 m2
Edificabilidad	16.146,20 m2
Ocupación	30%
Altura máxima	5 / 3 / 2 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	170

##### Parcela G2

Superficie	1.048 m2
Edificabilidad	949,80 m2
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	10

##### Parcela H

Superficie	315 m2
Tipología	TIF Transporte y Comunicaciones

##### Espacio libre público

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

En cuanto al 10% del aprovechamiento lucrativo, se posibilita que la cesión de suelo sea sustituida por su equivalente 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.

#### **4. Ámbito objeto de suspensión**

El acuerdo de aprobación inicial de este instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en la que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, es decir para las Parcelas G y H de la urbanización de Playa Serena Norte.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Junio 2016

Javier Torres Orozco  
Arquitecto colegiado 0021