

Santiago Lloreda Márquez

Arquitecto Colegiado N° 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

<http://lloredamarquez.wix.com/lloredamarquez>

RESUMEN EJECUTIVO: INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Situación:

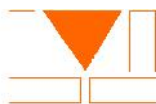
**SUNC-ALESS, ZONA AVENIDA DE CARLOS III_2 VII, PGOU DE
ROQUETAS DE MAR**

EXPEDIENTE MUNICIPAL: I-2/15

Promotor:

**AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
A INSTANCIA DE DEPRAC INVESTMENTS 2006 S.L.**

**ENERO 2016
692/15**



**A r q u i t e c t o
Santiago Lloreda Márquez**

ÍNDICE

- 1.- Objeto del resumen ejecutivo.
 - 2.- Delimitación del ámbito objeto de innovación.
 - 3.- Objetivo de la innovación. Alcance de la alteración.
 - 4.- Finalidad.
 - 5.- Suspensión
 - 6.- Planos:
 - RE-01 Ámbito Innovación.
 - RE-02 Objeto Innovación.
 - RE-03 Estado actual POP-01-06
 - RE-04 Estado subsanado POP-01-06
-

1.- Objeto del resumen ejecutivo.

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que dispone que *“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 art. 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 intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el art. 27.”*

2.- Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada.

El ámbito de la actuación se limita al área delimitada como SUNC-ALESS- TER/5 reflejada en el plano anterior y en los que acompañan a este documento. Está referida a una superficie de 2.929,80 m²s en el tramo de la Avenida Carlos III con calle Roger de Flor, Linda: al Norte, con Calle Rodrigo Díaz de Vivar; Sur, Avenida Carlos III, Este, Calle Roger de Flor y Oeste, edificaciones existentes.

Abarca a los inmuebles con las siguientes referencias catastrales:

- 7142904WF3774S0001UF
- 7142903WF3774S0001ZF
- 7142905WF3774S0001HF

- 7142906WF3774S0001WF
- 7142978WF3774S0001QF
- 7142902WF3774S0001SF

3.- Objetivo de la innovación. Alcance de la alteración.

Existe una disfunción entre planos y normativa del PGOU que hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de suelo urbano consolidado para el ámbito al que nos venimos refiriendo y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de uso terciario.

Este documento además, pretende reordenar el uso terciario en el ámbito al que se refiere la presente innovación y que se delimita detalladamente en el punto siguiente, de forma que los solares que están ordenados como SUC-TER/5 o SUC-TER/1 pasarán a SUC-TER/3, unificando así la altura máxima permitida para todo el ámbito a la que se refiere este documento, estableciendo una ordenación que asegura la correcta funcionalidad del ámbito.

No existe cambio de uso en la tramitación de este expediente, simplemente se trata de corregir un error de grafismo del PGOU corrigiendo los planos POP 01-06 y POP 02-03, y unificar para todo el ámbito el uso TER-3. La innovación que se promueve no implica corrección alguna en los textos del PGOU, ni en ningún cuadro del documento, siéndole de aplicación los parámetros de ordenación contenidos en la innovación.

A pesar de que según los planos el ámbito objeto de este documento se encontraría en el ARU-14, lo cierto es que según la normativa del PGOU este elemento y este uso TER/5 no forman parte del suelo urbano no consolidado del PGOU.

Con esta actuación no se desafectan suelos públicos, ni tampoco se suprimen determinaciones que afecten a suelos adscritos al uso de vivienda tanto libre como de protección oficial, ni se califican nuevos suelos con este uso. En su conjunto, supone una reducción del aprovechamiento respecto al que ostenta a día de hoy, puesto que del total del ámbito de 2.929,80 m² en el que se actúa: 2.910,30 m² pasan de TER/5 a TER/3 y sólo 19,50 m² pasan de TER/1 a TER/3. Lo que supone una reducción en la altura de la edificación del conjunto de 2 plantas y una considerable menor edificabilidad.

4.- Finalidad.

La finalidad de este documento es corregir un error existente en el actual PGOU, y en concreto en los planos anteriormente indicados, para reconocer el carácter de suelo urbano consolidado del ámbito objeto de innovación.

Además, se modifica el número máximo de plantas en el ámbito de innovación, pasando a un máximo de 3 plantas.

Las Ordenanzas de aplicación en esta manzana TER/3, es la que sigue:

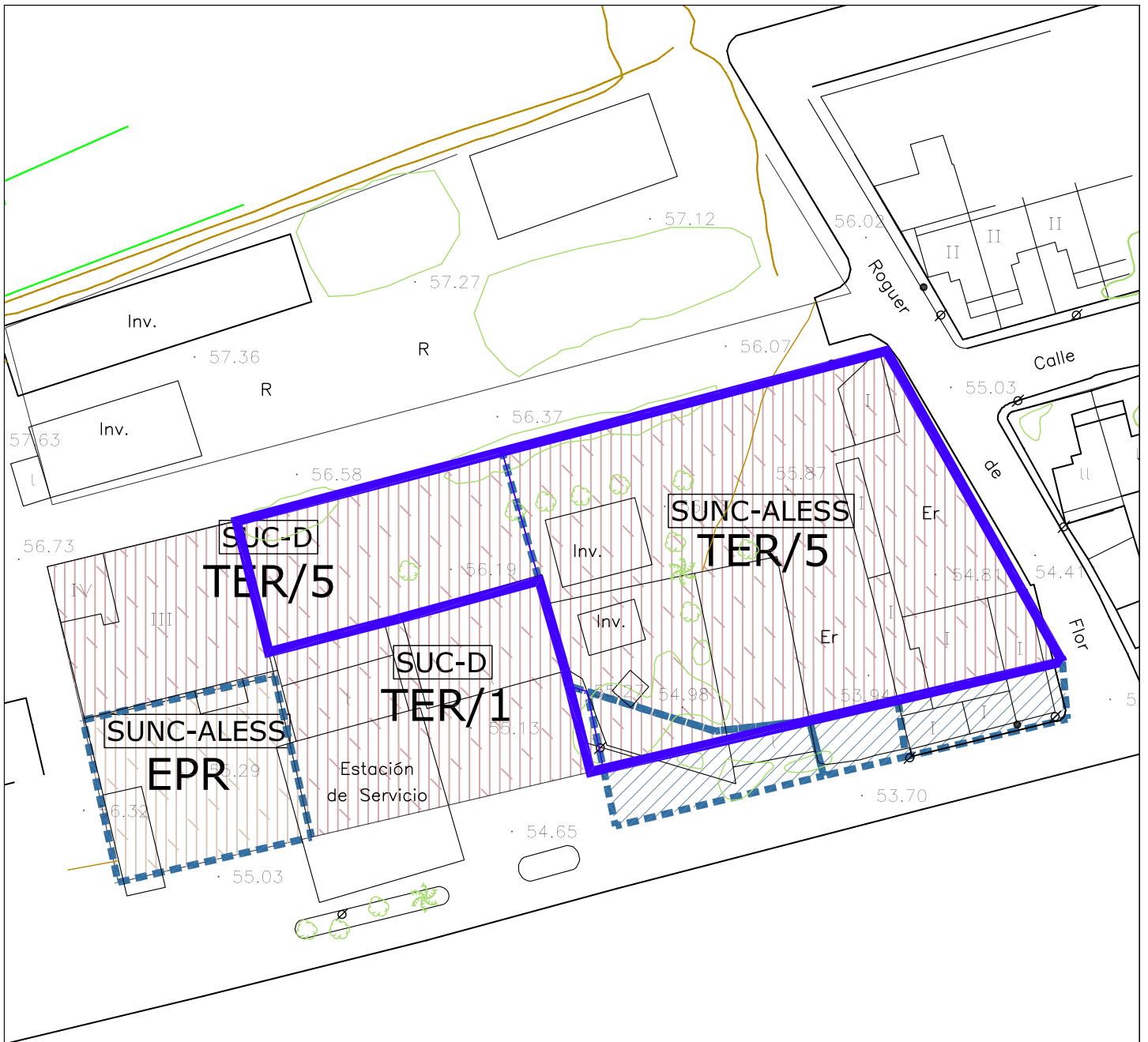
Tipología	Altura máx (nºplantas)	Ático	Ocupación máx. en planta baja (%)	Ocupación máx en resto plantas (%)	Coef. Edificabilidad max. (m2/m2)	Parcela min. (m2)
TER/3	3 plantas (12 mts)		100%	100%	2.30	2.000

5.- Suspensión.

Añadir finalmente que conforme a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA el acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas; suspensión que se extinguirá, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

6.- Planos (Anexo I).

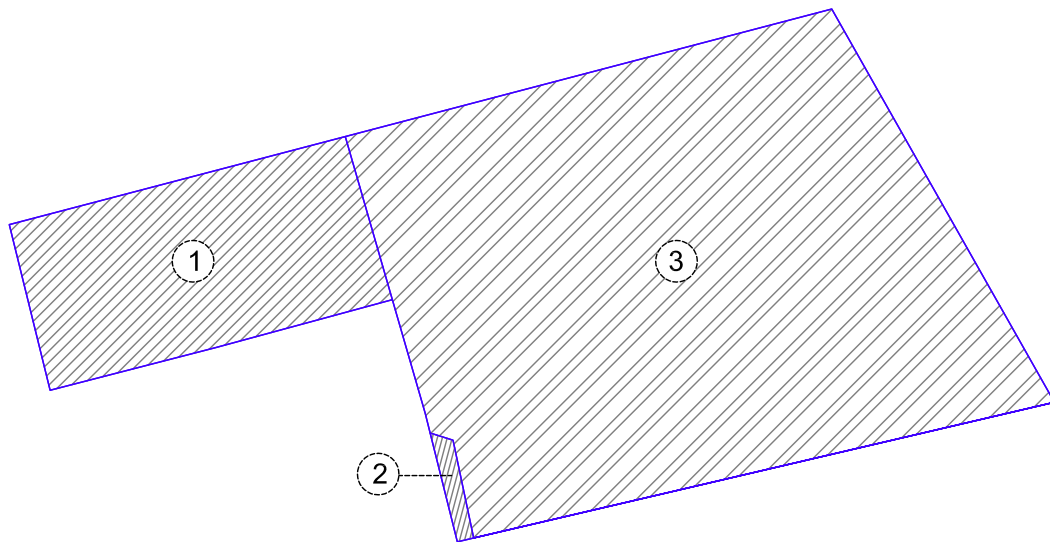
ANEXO I (PLANOS)



RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUNC

 <p>Arquitecto Santiago Lloreda Márquez</p>	SITUACION: SUNC-ALESS, ZONA Avda Carlos III_2 VII ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)			
	PLANO: ESTADO ACTUAL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN			
Fecha: ENERO/2016	Referencia: 692/2015	Modificado:	Sustituye al:	PROMOTOR:
	Escala: 1:750	Plano: RE-1	AYTO. DE ROQUETAS DE MAR	



ESTADO ACTUAL

①	S.U.C.-D (TER/5):	588,88 M2
②	S.U.C.-D (TER/1):	19,50 M2
③	S.U.N.C. (TER/5):	2.321,42 M2
AREA TOTAL DE LA INOVACIÓN:		2.929,80 M2

ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

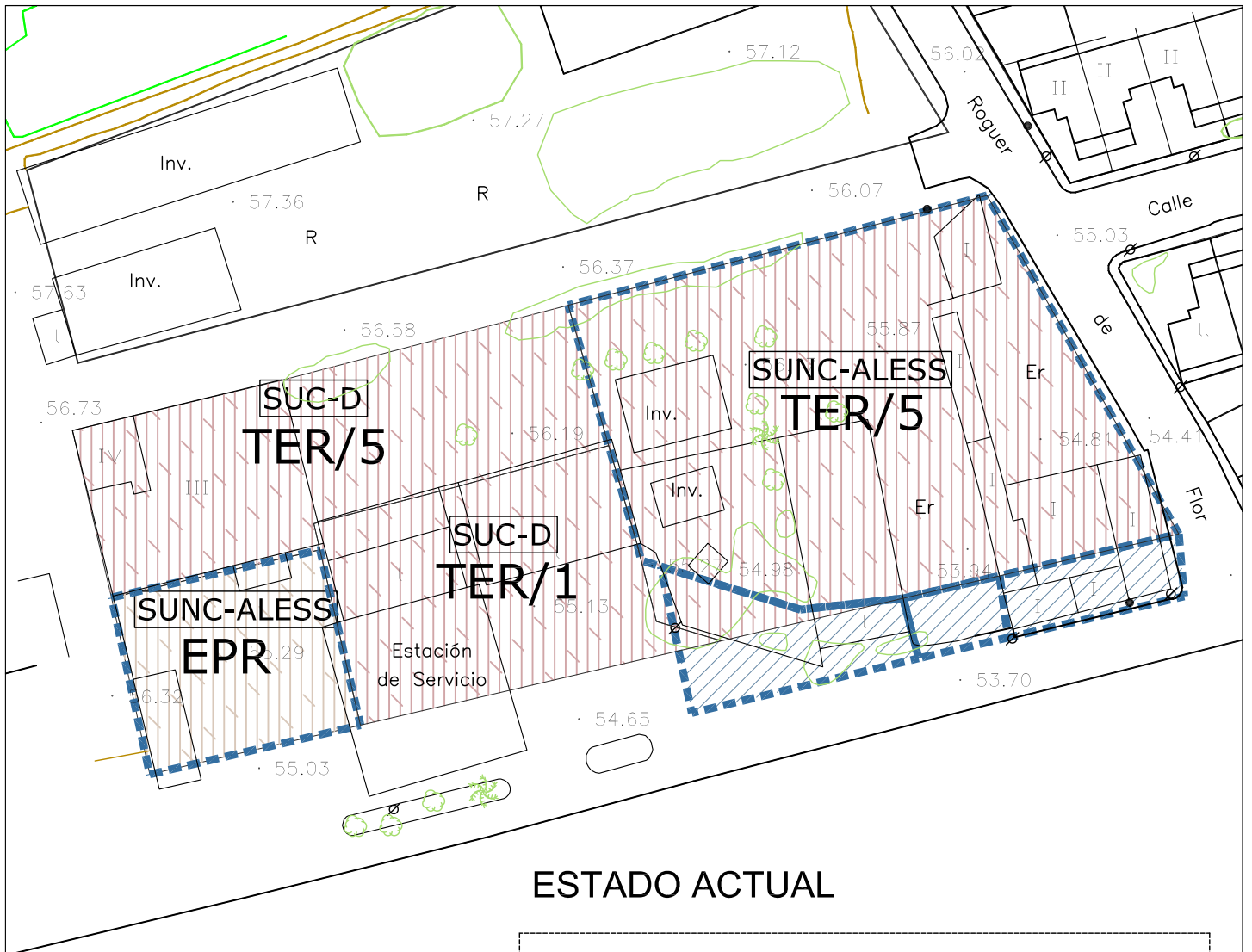
ESTADO SUBSANADO

S.U.C.-D (TER/3):	2.929,80 M2
AREA TOTAL DE LA INOVACIÓN:	2.929,80 M2

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUNC

 <p>Arquitecto Santiago Lloreda Márquez</p>	SITUACION: SUNC-ALESS, ZONA Avda Carlos III_2 VII ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)		
	PLANO: ESTADO ACTUAL OBJETO DE LA INNOVACIÓN		
	Modificado:	Sustituye al:	PROMOTOR:
Fecha: ENERO/2016	Referencia: 692/2015	Escala: 1:750	Plano: RE-2 AYTO. DE ROQUETAS DE MAR



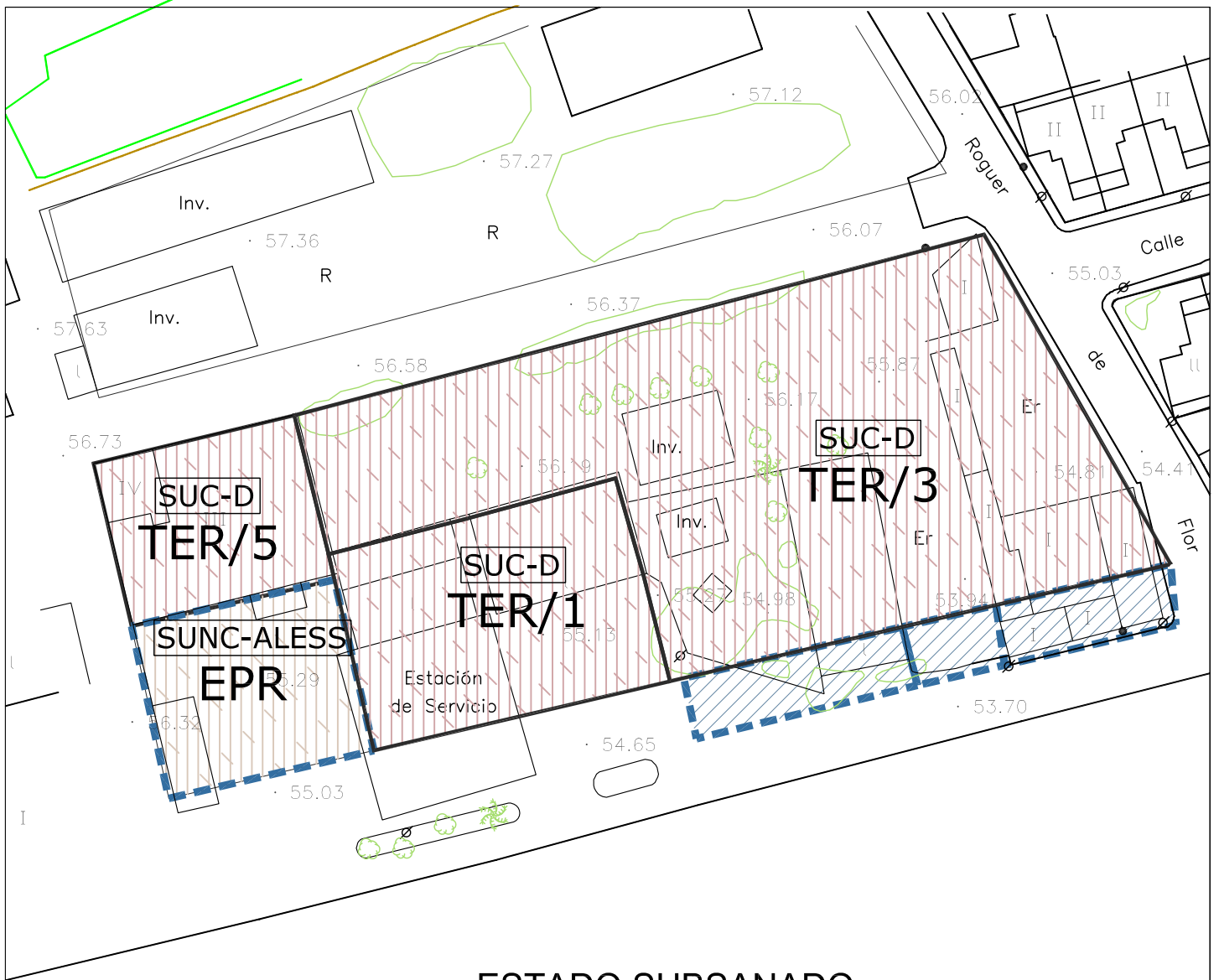
ESTADO ACTUAL

S.U.C.-D (TER/5):	588,88 M2
S.U.C.-D (TER/1):	19,50 M2
S.U.N.C. (TER/5):	2.321,42 M2
AREA TOTAL DE LA INOVACIÓN:	2.929,80 M2

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUNC

Arquitecto Santiago Lloreda Márquez	SITUACION: SUNC-ALESS, ZONA Avda Carlos III_2 VII ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)			
	PLANO: ESTADO ACTUAL RELACIÓN CON EL PGOU/POP 01-06			
Fecha: ENERO/2016	Referencia: 692/2015	Modificado:	Sustituye al:	PROMOTOR:
Escala: 1:750	Plano: RE-3	AYTO. DE ROQUETAS DE MAR		



ESTADO SUBSANADO

S.U.C.-D (TER/3):	2.929,80 M2
AREA TOTAL DE LA INOVACIÓN:	2.929,80 M2

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO ARU-14 DEL SUNC

 Arquitecto Santiago Lloreda Márquez	SITUACION: SUNC-ALESS, ZONA Avda Carlos III_2 VII ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)	
	PLANO: ESTADO SUBSANADO RELACIÓN CON EL PGOU/POP 01-06	
Fecha: ENERO/2016	Referencia: 692/2015	Modificado: Sustituye al: PROMOTOR: AYTO. DE ROQUETAS DE MAR
Escala: 1:750	Plano: RE-4	