

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 9 de marzo de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU-Innovación del PGOU, Parcelas G, H, I, Urbanización Playa Serena Norte, de Roquetas de Mar (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística-Innovación del PGOU, Parcelas G, H, I, Urbanización Playa Serena Norte, de Roquetas de Mar (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 8559, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística-Innovación del PGOU, Parcelas G, H, I, Urbanización Playa Serena Norte del término municipal de Roquetas de Mar (Almería) (Anexo I).

- La Resolución de 12 de febrero de 2021, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 9 de marzo de 2021.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

**ANEXO I****ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, adopta el siguiente acuerdo.

Expediente: PTO-15/20.

Municipio: Roquetas de Mar (Almería).

Asunto: Innovación del PGOU. Parcelas G, H e I, Urb. Playa Serena Norte.

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. El Planeamiento General del municipio de Roquetas de Mar está constituido por la revisión del PGOU (aprobada definitivamente el 3.3.2009 y el 24.6.2010) y sus diversas Innovaciones.

Segundo. La presente Innovación tiene como objeto modificar determinaciones de las parcelas G, H e I de la Urbanización Playa Serena Norte, cuyos terrenos se encuentran clasificados como urbano consolidado, en concreto las siguientes:

• Respecto a la Parcela G:

Incremento de 9.498 m<sup>2</sup> de techo edificable manteniendo su uso residencial y el número de viviendas, provocando su paso a suelo urbano no consolidado (Área Homogénea), dividiéndose la parcela en dos:

• G1: Con 14.747 m<sup>2</sup> de superficie y 16.146,20 m<sup>2</sup> de techo edificables; manteniéndose la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA), proponiendo zonas con alturas de 2, 3 y 5 plantas, con un máximo de viviendas de 170.

• G2: Con 1.048 m<sup>2</sup> de superficie y 949,80 m<sup>2</sup> de techo edificables; manteniéndose la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, con un máximo de viviendas de 10.

Como cesiones en compensación al incremento de aprovechamiento, la Innovación propone las siguientes:

- Espacios Libres (Sistema Local): 1.450 m<sup>2</sup>
- Espacios Libres (Sistema General): 1.750 m<sup>2</sup>
- Playa de Aparcamiento: 2.516 m<sup>2</sup>

Se establecen las determinaciones de la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) aplicables tanto a la parcela G1 como a la G2, variando respecto a la anterior, además de las zonas de distintas alturas para la G1, otros parámetros como la ocupación de parcela bajo rasante (pasando de no poder exceder de la superficie ocupada en planta a ser un 10% superior a dicha superficie) y la separación entre edificios dentro de una misma manzana (pasando de una separación mínima igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados a ser de dos tercios de dicha semisuma).

• Respecto a la Parcela H:

Viene calificada en el PGOU vigente con la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, cuando en realidad se trata de una parcela que alberga un centro de transformación, por lo tanto se trata de calificar la misma con la Ordenanza Transportes e Infraestructuras Básicas (TIF), en concordancia con el Plan Parcial que ordenó este ámbito; corrigiéndose el error cometido. De la tabla de la Zona de Ordenanza VI del PGOU se procede a eliminar los 126 m<sup>2</sup> de techo edificable, pasando a tener 0 m<sup>2</sup> de techo edificable (techo no lucrativo).

• Respecto a la Parcela I:

Viene calificada en el PGOU vigente con la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, siendo la misma correcta, pero se ha grafiado

como parcela I con la trama correspondiente a esta Ordenanza (Plano de Ordenación Pormenorizada «Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas» 1 (hoja 41 de 41), una franja de terreno de unos 10 metros de anchura que se corresponde en realidad con un suelo calificado como Espacios Libres (EL). Se trata, por tanto de corregir este error de grafiado cometido en el citado Plano de Ordenación. En aplicación de los porcentajes de superficie de suelo y de ocupación máxima de la tabla de la Zona de Ordenanza VI del PGOU se procede a corregir el techo edificable establecido en base a la reducción de la superficie de parcela.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 29 de julio de 2020, se presenta por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hace requerimiento de subsanación el día 6 de agosto de 2020, remitiéndose por parte del Ayuntamiento la documentación requerida el día 25 de agosto de 2020, fecha en la que se completa el expediente, iniciándose el cómputo del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a su aprobación inicial, el 7 de diciembre de 2018 se solicita por parte del Ayuntamiento el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El 5 de julio de 2019 se emite Informe Ambiental Estratégico, determinándose en el mismo que la Innovación de referencia no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, quedando condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 del citado informe, publicándose el mismo en el BOJA núm. 144, de 29 de julio de 2019.

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar de fecha 8 de mayo de 2017, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 109, de 9 de junio de 2017, en el diario «La Voz de Almería» de 29 de mayo de 2017, y en el tablón municipal de edictos. No habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial se solicitó informe sectorial en materia de Evaluación de Impacto en Salud.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 13 de noviembre de 2017, según certificado municipal.

Si bien el certificado municipal no realiza ninguna mención a la existencia o no de modificaciones respecto al documento de Aprobación Inicial, dado que las diligencias de aprobación inicial y provisional están contenidas en el mismo Documento Técnico, se infiere que no se ha producido modificación alguna.

Tras la aprobación provisional se solicitan informes sectoriales en materia de Evaluación de Impacto en Salud, de Incidencia Territorial y Aguas, así como en materia de Costas (Administración del Estado).

c) Modificado del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2020, según certificado municipal.

El documento contiene modificaciones que no son sustanciales y que consisten en integrar las subsanaciones a las consideraciones y/o condicionantes de los informes emitidos en materia de Costas y Aguas, por lo que no se expone al público.

No obstante lo anterior, se integran también las correcciones a las deficiencias detectadas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo en fecha 12 de febrero de 2018, cuando se aportó el expediente solicitando informe del art. 31.2.C) y fue devuelto al Ayuntamiento indicando que se trataba de una innovación de carácter estructural, comunicando de paso las deficiencias de carácter urbanístico detectadas; así como el Resumen Ejecutivo.

Todas las parcelas afectadas por la presente Innovación, a excepción de la parcela G del promotor de la misma, son titularidad del Ayuntamiento, por lo que no ha sido necesario dar conocimiento a ningún otro propietario.

Quinto. Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban Informes de verificación/adaptación en materia de: Evaluación de Impacto en Salud, de Aguas, Costas e Incidencia Territorial.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales vinculantes: Informe favorable al documento de Aprobación Provisional en materia de Evaluación de Impacto en Salud el 11 de enero de 2018, indicando la no generación de impactos significativos en la salud, Informe favorable condicionado al documento de Aprobación Inicial y Provisional en materia de Aguas el 3 de octubre de 2019, Informe favorable al documento de Aprobación Inicial y Provisional en materia de Costas el 3 de abril de 2019. Asimismo, se ha emitido el siguiente informe sectorial preceptivo: Informe favorable en materia de Incidencia Territorial el 25 de mayo de 2020, sobre el documento de Aprobación Inicial y Provisional con las modificaciones incorporadas cuyo texto conjunto fue aprobado con posterioridad.

Sexto. En fecha 3 de septiembre de 2020 el Servicio de Urbanismo, informa favorablemente la Innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero y 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y Decreto 32/2019 de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019 de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Roquetas de Mar, de conformidad con el art. 10.1.A)a), al afectar a la categoría del suelo objeto de la misma, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias

de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de sus Innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Roquetas de Mar, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 3 de septiembre de 2020, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecúa con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, parcelas G, H e I, Urb. Playa Serena Norte, por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de 3 de septiembre de 2020, que afectan a algunas determinaciones incluidas en los Planos y/o Anexos y, además, habrá de incorporarse el correspondiente Plano de Ordenación Estructural modificado que refleje el cambio de categoría del Área Homogénea de Referencia, así como los cuadros sobre superficies de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado modificados.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior



publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### ANEXO II

**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DE ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU, PARCELAS G, H E I, URBANIZACIÓN PLAYA SERENA NORTE, DE ROQUETAS DE MAR, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO CTOTU, DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación del PGOU, Parcelas G, H e I, Urbanización Playa Serena Norte, en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 21 de enero de 2021.

#### R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de septiembre de 2020, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU, Parcelas G, H e I, Urbanización Playa Serena Norte, remitiendo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar el citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### ANEXO III

Normas Urbanísticas:

#### INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PARCELAS G, H e I Urbanización Playa Serena Norte

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

A propuesta de:

CIMENTA2, GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.U.

### MEMORIA

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Agentes y ámbito de la actuación
- 1.2. Condiciones urbanísticas actuales
- 1.3. Marco legal
- 1.4. Estudio de alternativas

#### 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
- 2.10. Ley de Costas
- 2.11. Incidencia en materia de aguas

#### 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****Anexo 1. Edificabilidades actuales.**

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 Cimenta 2, Gestión e Inversiones, S.A.U., con CIF: A-04764767 y domicilio en Paseo de Almería, núm. 25, Almería, representada por don Manuel Carmona Pérez, con DNI 27231772-W. 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. Además, por indicación de los servicios técnicos del ayuntamiento, se corrige un error material que afecta a la parcela I.

**1.2. Condiciones urbanísticas actuales.**

La normativa urbanística de las parcelas afectadas de la Urbanización playa Serena Norte, según el PGOU de Roquetas de Mar es la siguiente:

**Parcela G**

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 18.995 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 7.598 m<sup>2</sup>
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas 180 (Pueblo Canario)

**Parcela H**

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 315 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 126 m<sup>2</sup>
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas No definido

**Parcela I**

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 7.461 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 2.984 m<sup>2</sup>
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas No definido

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 Cimenta 2, Gestión e Inversiones, S.A.U., se efectuó mediante Resolución de 9 de marzo de 2012 en virtud de Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 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.

Por otra parte, el espacio libre identificado como parcela 6 en el plano núm. 1 y que se corresponde con el inmueble municipal INM001130, Zona Verde, núm. 9, en Paseo del Golf, calle Porto Alegre, se ajusta a su anchura real. Esta modificación afecta a la manzana I, que probablemente, debido a un error en la restitución del vallado de la misma, no se ha tramado correctamente en el Plan General, apareciendo con la calificación de residencial un espacio cuyo uso, tanto en el planeamiento de origen como el existente en la realidad, es de espacio libre. Esta corrección se subsana, recogiénolo en la ficha y en la hoja núm. 41 del plano de ordenación pormenorizada POP 01.

### 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 núm. 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 núm. 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
- R.D.L. 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
- Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre

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.

### 1.4. Estudio de alternativas,

Previo al desarrollo de esta innovación, se han valorado las siguientes alternativas razonables:

1.4.1. Alternativa 1. Ordenación conforme al planeamiento vigente.

La normativa urbanística de las parcelas afectadas de la Urbanización playa Serena Norte, según el PGOU de Roquetas de Mar es la siguiente:

Parcela G

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 18.995 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 7.598 m<sup>2</sup>
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas 180 (Pueblo Canario)

Parcela H

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 315 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 126 m<sup>2</sup>
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas No definido

1.4.2. Alternativa 2. Ordenación según la licencia concedida.

Esta alternativa supone volver a la normativa del anterior PGOU, que para la parcela G era la siguiente:

- Ordenanza T2
- Superficie 18.995 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 48.154 m<sup>2</sup>
- Ocupación 70%
- Altura máxima 7 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas 655

1.4.3. Alternativa 3.

Esta alternativa supone mantener el uso de la parcela G y ajustar a la realidad la calificación de la parcela H, modificando los aprovechamientos y realizando las cesiones y reservas de suelo necesarias para mantener los estándares existentes en el área homogénea.

La normativa urbanística de las parcelas afectadas sería la siguiente:

Parcela G1

Superficie	14.747 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	16.146,20 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Edificabilidad	949,80 m <sup>2</sup>
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	10

## Parcela H

Superficie	315 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	-
Ocupación	-
Altura máxima	-
Tipología	TIF Transporte y Comunicaciones

Se cede el espacio libre público necesario y se califica un espacio como playa de aparcamiento para mantener las dotaciones actuales.

## 1.4.4. Justificación de la alternativa elegida.

Analizadas las tres alternativas, se considera la número 3 la más adecuada.

En primer lugar porque las otras alternativas no mejoran el modelo de ciudad. Así, la alternativa 1, además de contener errores, como es el caso de la parcela H, supone un modelo de intervención que no ha funcionado, habiendo sido demolida la construcción realizada según esos parámetros. La alternativa 2, supone un modelo de crecimiento obsoleto, con unas edificabilidades excesivas y que ha sido revisado en el actual PGOU.

En segundo lugar la alternativa elegida cumple el objeto de los Planes Generales, regulado en el artículo 9 de la LOUA:

Opta por un modelo y soluciones de ordenación que aseguran la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente y la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando su ordenación estructural.

Mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la relación ya existente.

Procura 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.

## 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 terreno con una edificabilidad mayor del 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».

Por otra parte, el espacio libre identificado como parcela 6 en el plano núm. 1 y que se corresponde con el inmueble municipal INM001130, Zona Verde núm. 9 en Paseo del Golf - Calle Porto Alegre, se ajusta a su anchura real. Esta modificación afecta a la manzana I, que probablemente, debido a un error en la restitución del vallado de la misma, no se ha tramado correctamente en el Plan General, apareciendo con la calificación de residencial un espacio cuyo uso, tanto en el planeamiento de origen como el existente en la realidad, es de espacio libre.

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 <sup>2</sup>
Edificabilidad	16.146,20 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Edificabilidad	949,80 m <sup>2</sup>
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	10

En las parcelas H e I se corrigen los errores detectados, quedando:

Parcela H

Superficie	315 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	-
Ocupación	-
Altura máxima	-
Tipología	TIF Transporte y Comunicaciones

Parcela I

Superficie	6.452 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2.581 m <sup>2</sup>
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto

Espacio libre público

Sistemas generales EL SG	1.750 m <sup>2</sup>
Dotaciones locales EL DL	1.450 m <sup>2</sup>
Total	3.200 m <sup>2</sup>

### 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 40.980 m<sup>2</sup>

Playas de aparcamiento 13.418 m<sup>2</sup>

Estos parámetros que no están recogidos en el actual PGOU, se han obtenido superficiando los espacios libres públicos incluidos en esa área. (Ver planos 1, espacios libres existentes). No se computan los espacios grafiados en primera línea marítima, por no estar calificados como públicos y corresponder a protección de zona marítima.

Edificabilidad

- Residencial	123.289 m <sup>2</sup>
- Hotelera	144.924 m <sup>2</sup>
- Total	268.213 m <sup>2</sup>

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 0,153 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Este valor es el resultado de dividir la superficie de espacios libres, del área homogénea 40.980 m<sup>2</sup>, entre la edificabilidad total de dicha área 268.213 m<sup>2</sup>.

Proporción Playas Aparcamiento

- Media dotacional 0,050 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Este valor es el resultado de dividir la superficie de espacios destinados a playas de aparcamiento, del área homogénea 13.418 m<sup>2</sup>, entre la edificabilidad total de dicha área 268.213 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> por habitante.

#### 2.3.4. Carácter de la innovación.

El aprovechamiento propuesto es 17.096 m<sup>2</sup> (0.90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre solar inicial), correspondiendo a la Parcela G1, de carácter lucrativo, 16.146,20 m<sup>2</sup> y a la Parcela G2, destinada a cesión al municipio, 949,80 m<sup>2</sup>, valor superior al 10% del incremento de edificabilidad. La parcela H no tiene asignada edificabilidad y la parcela I, tras corregir el error material, pasa de 2.984 m<sup>2</sup> a 2.581 m<sup>2</sup>.

El aumento de edificabilidad propuesto es  $(17.096 + 2.581) - (7.598 + 126 + 2.984) = 8.969$  m<sup>2</sup>, lo que supone en relación con el aprovechamiento lucrativo de la zona 268.213 m<sup>2</sup>, un 3,34%. 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/40 m<sup>2</sup>, es de 224 habitantes. Este valor en relación con los 3.082 habitantes que corresponden a los 123.289 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial de la zona supone un incremento en porcentaje del 7,27%. 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.

En base a lo anterior, en aplicación del artículo 45.2.B.c, estamos una modificación de la categoría de suelo urbano, pasando de consolidado a no consolidado, determinación que forma parte de la ordenación estructural (art 10.A.a. de la LOUA). Igualmente, la obligación de implementar Sistemas Generales de Espacios Libres, implica una afectación a una determinación que tiene carácter estructural. Por tanto la presente innovación se puede considerar de carácter estructural.

#### 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:

Inc. Edif	nº habit.	m <sup>2</sup> ELSG	m <sup>2</sup> Dot. Loc.	TOTAL E.L.
8.969	224	1.637	1.370	3.007

- Siendo el número de habitantes resultado de dividir el aumento de edificabilidad en m<sup>2</sup> entre 40, es decir un habitante por cada 40 m<sup>2</sup> de techo.

- ELSG Espacios libres sistemas generales 7,31 m<sup>2</sup>/hab.

- Espacios libres dotaciones locales  $40.980 / 268.213 = 0,153$  m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Es decir, que para una edificabilidad en las parcelas G1 y G2 de 17.096 m<sup>2</sup>, que supone un aumento de edificabilidad en el ámbito de 8.969 m<sup>2</sup>, sería necesaria una cesión de 3.007 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, correspondiendo 1.750 m<sup>2</sup> a Sistemas Generales y 1.450 m<sup>2</sup> a Dotaciones Locales.

En relación con las Playas de Aparcamiento, para mantener la media dotacional de 0,050 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t ( $13.418/268.213$ ), sería necesaria una cesión de 469 m<sup>2</sup> ( $9.372 \times 0,050$ ), para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente. En esta innovación se propone un espacio destinado a Playas de Aparcamiento de 2.516 m<sup>2</sup>.



En cuanto al 10% del aprovechamiento lucrativo, se propone la cesión de una parcela de suelo de 1.048 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 949,80 m<sup>2</sup>, superior al 10% del aumento de edificabilidad, 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 m<sup>2</sup> 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 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 atiende 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.

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, superior en 193 m<sup>2</sup> a la dimensión necesaria en aplicación de los estándares de la LOUA y se cede una edificabilidad mayor que el 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 provisional.

La administración competente para resolver sobre la aprobación definitiva es la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y en concreto, en aplicación del artículo 7 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia le corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por no tratarse de un municipio identificado como «Ciudades Principales y Ciudades Medias de Nivel 1» en el Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

#### 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, debiéndose someter este documento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

#### 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.

##### 2.7.1. Encuadre municipal y marco territorial de referencia.

El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la modificación es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA de 29.12.06). Dicho Plan encuadra el municipio den Unidad Territorial organizada por Ciudades Medias Litorales, como Ciudad Media 2, dentro de la Jerarquía del sistema de Ciudades.

El municipio de Roquetas de Mar está asimismo incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002, de 30 de julio (BOJA 119, de 10.10.2002). Roquetas de Mar se considera en el POTPA como un núcleo con función subcomarcal, que junto con Aguadulce se reconoce una estructura polinuclear, para la localización de servicios supralocales y cuenta con núcleos turísticos como la Urbanización, de ocupación estacional.

##### 2.7.2. Alcance 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 terreno con una edificabilidad mayor del 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

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

En el punto 2.3 de este documento se definen y justifican los parámetros de edificabilidad y compensaciones de espacios libres y cesiones al municipio.

##### 2.7.3. Valoración de la incidencia territorial.

A los efectos contemplados en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (LOTA), en el artículo 165 del POTA, así como en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General der Ordenación del Territorio y Cambio Climático, se valora la incidencia de las determinaciones de esta Innovación del planeamiento urbanístico en la Ordenación del Territorio.

La presente innovación del PGOU, no aumenta el número máximo de viviendas que existían y la superficie edificable sólo aumenta un 3,49% la edificabilidad de la zona. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales, sistema de comunicaciones y transportes, ni en los recursos naturales básicos.

De igual forma podemos afirmar que no se altera el medio ambiente o el paisaje, dado que la única modificación es la calificación de un nuevo espacio libre, que se destinará a zona verde, de 3.200 m<sup>2</sup>. El resto de suelo sigue destinándose a edificación residencial, sin aumentar la superficie destinada a ese uso.

Por todo ello podemos afirmar que esta Innovación no altera el marco normativo que le afecta y que no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio.

### 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 3,49% la edificabilidad de la zona.

Se califica un nuevo espacio libre de 3.200 m<sup>2</sup> y una playa de aparcamiento de 2.516 m<sup>2</sup> 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.

### 2.10. Ley de Costas.

La edificación se ajusta a lo previsto en la Ley de Costas y más concretamente el Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. A tal efecto se incluye en la planimetría las delimitaciones correspondientes a las zonas de protección de 200 y 500 metros.

Esta Innovación no modifica las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, ya recogidos en el actual PGOU de Roquetas de Mar. Manteniéndose las disposiciones existentes en las ordenanzas de edificación en lo que afecta al artículo 59.1.b sobre apartallamiento de las edificaciones.

Así se recoge en su artículo 10.66 los edificios en relación con su entorno. Apartado 1. Apertura al mar. En el que dice: En suelo urbano. La nueva edificación se atenderá en sus dimensiones y alturas al planeamiento de desarrollo de donde proviene justificando siempre que los edificios en sus tres dimensiones no configuran pantalla que suponga interrupción de vistas al mar desde los espacios abiertos inmediatos.

A tal efecto en las Normas Urbanísticas contenidas en esta Innovación, en sus artículos 4.3 Alineaciones y separación a linderos, 4.4 Separación entre Edificios y 4.11 Dimensiones máximas de las edificaciones, se regulan los parámetros de forma de los edificios para evitar la formación de pantallas.

La altura de la edificación se regula atendiendo a la no formación de pantallas, según los artículos anteriormente citados. En la zona 1 se permite mayor altura que en las zonas 2 y 3, por ser las orientaciones sur y este las más adecuadas bioclimáticamente y favorecer las vistas al litoral marino, que se encuentra en esa orientación. En este caso las vistas al mar no coinciden con las servidumbres que ocasiona el humedal existente, sin visión desde la parcela objeto de la innovación.

### 2.11. Incidencia en materia de aguas.

En el ámbito de la ordenación propuesta o en sus inmediaciones no se localiza cauce alguno, no afectando la actuación al dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección.

Esta Innovación asume las condiciones recogidas en el informe en materia de aguas al PGOU de Roquetas de Mar, de fecha 16 de marzo de 2009:

1. Por parte del Ayuntamiento se procederá a la regularización de la situación administrativa concesional de los aprovechamientos de aguas subterráneas declarados en explotación y en el caudal máximo declarado de 12,731 hm<sup>3</sup>/año.
2. Deberá utilizar de manera prioritaria la totalidad de los recursos provenientes de la Desaladora del Campo de Dalías que le corresponden al ayuntamiento en Roquetas de Mar. Estos recursos hídricos están cuantificados en 8 hm<sup>3</sup>/año, de acuerdo a lo previsto en el convenio firmado con ACUAMED. Una vez concluidas las obras, el Ayuntamiento de Roquetas promoverá la tramitación concesional correspondiente ante la Agencia Andaluza del Agua para la utilización.
3. Deberá de reutilizar, para los usos permitidos, las aguas generadas procedentes de la EDAR de Roquetas de Mar, tanto en su producción actual como la derivada de futuras.

4. Cumplir los compromisos propuestos por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, orientados hacia la reducción de los consumos y la mejora del rendimiento de las redes de distribución y abastecimiento.

El ciclo integral del agua en el municipio de Roquetas de mar se realiza a través de Hidralia Gestión integral de Aguas de Andalucía, no alterando esta innovación las circunstancias actuales, dado que no se modifica el número máximo de viviendas. En este sentido se utilizarán redes separativas de aguas potables y no potables, así como de aguas residuales y pluviales.

No es necesaria la realización de nuevas infraestructuras de abastecimiento o saneamiento, por las razones anteriormente expuestas. Consiguientemente no se precisa de ningún informe económico financiero sobre infraestructuras.

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 m<sup>2</sup> 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 consuma 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 m<sup>2</sup> 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.

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

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
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

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
HOT	13757
HOT	12418
HOT	4188
HOT	4707
	144924
TOTAL SUPERFICIE	268213