

INNOVACIÓN AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR DE MAR

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS
10.119 Y 10.132 DE LOS
CAPÍTULOS XII Y XIII DEL TÍTULO X
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS,
RELATIVAS A LAS CALIFICACIONES
PBA Y PLD**

PROMOVIDO POR: MARINAS DE PLAYA SERENA, S.L. UNIPERSONAL

REDACTADO POR: D. JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO Y D. MANUEL MARTOS HERRERO.

Í N D I C E

1.MEMORIA

- 1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO
 - 1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES.
 - 1.1.2. ANTECEDENTES.
 - 1.1.3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U.
 - 1.1.4. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
- 1.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
- 1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 1.3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN
 - 1.3.2. AMBITO DE ACTUACIÓN
 - 1.3.3. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL
 - 1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN (Art. 4 de la L.I.S.T.A.)
- 1.4. INFORMES VINCULANTES NECESARIOS
 - 1.4.1. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD
 - 1.4.2. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- 1.5. MEMORIA ECONÓMICA

2.NORMATIVA URBANÍSTICA

- 2.1. MARCO NORMATIVO
- 2.2. REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTICULOS A MODIFICAR.
- 2.3. TEXTO A ELIMINAR EN LOS ARTICULOS A MODIFICAR.
- 2.4. REDACCIÓN MODIFICADA DE LOS ARTICULOS.

3.RESUMEN EJECUTIVO

4.CONCLUSIÓN

ANEXO 1. PAGINAS 234 Y 337 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR (texto actual)

ANEXO 2. PAGINAS 234 Y 337 LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR (texto modificado)

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

Como promotor del presente documento de innovación, actúa la sociedad Marinas de Playa Serena S.L.U., domiciliada en Almería, Plaza Marqués de Heredia, nº6, planta 6º, CP 0400, con C.I.F.: B04880258, representada por D. Jörg Oliver Herrmann, con NIE Y-336592-Q.

Como autores el documento, los arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, ambos colegiados en el COAAL, actuando en representación de la sociedad Martin & Martos Arquitectos S.L.P., colegiada en el COAAL con el número S0029, reciben el encargo por parte del representante de la sociedad Marinas de Playa Serena S.L.U. la redacción del presente documento.

1.1.2. ANTECEDENTES.

Por ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, de fecha de 3 de marzo de 2009, se aprobó definitivamente la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 1 de julio de 2009.

1.1.3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U.

El objeto de la redacción del presente documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, es modificar los **artículos 10.119 y 10.132** incluidos en los **capítulos XII y XIII del título X** de las normas urbanísticas del P.G.O.U., relativas a la calificaciones PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos) Y PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición), con el fin de eliminar la exigencia de que en el caso de actuar sobre parcelas de más de 5.000 m², sea condición necesaria antes de la presentación del correspondiente proyecto de obra, la presentación y aprobación de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

Para ello se elimina **el párrafo 2º, del artículo 10.119.2 del P.G.O.U.** de Roquetas de Mar, correspondiente a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA), y **el párrafo segundo del artículo 10.132.2 del P.G.O.U.** de Roquetas de Mar correspondiente a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD).

1.2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Según el artículo 10 de la L.I.S.T.A. y el artículo 7 de su Reglamento, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y en su caso las entidades de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Por su parte la administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en el trámite de cada una de sus fases.

Durante el período de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

- Consultar en el portal web de la administración pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13. 1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.
- Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

Según el artículo 121.c del Reglamento, podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, por lo que no sería necesario someter al documento de innovación por modificación del P.G.O.U. a consultas previas, no obstante, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto de la innovación, se procederá a realizar las consultas previas en cuanto al sometimiento o no de la innovación tanto a la valoración de impacto en la salud como en cuanto a la tramitación ambiental.

Una vez que tenga el informe de evaluación ambiental emitido por el órgano ambiental, se corregirán los posibles aspectos o deficiencias detectadas, y el documento modificado se aprobará inicialmente, el cual se someterá a información pública por un plazo no inferior a 20 días.

En este periodo de exposición pública, se solicitará por parte del órgano sustantivo a las distintas administraciones públicas los informes preceptivos que correspondan y se dará audiencia a los interesados.

La aprobación definitiva, según el artículo 109 del Reglamento, se dará por la administración urbanística, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna.

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

La actual obligación impuesta por el P.G.O.U. para las calificaciones PBA y PLD correspondiente a los capítulos XII y XIII del título X de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, por la que en caso de actuar en parcelas con su superficie mayor de 5000 m², sea necesario redactar y aprobar un Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia de obras, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

El objetivo de la redacción del Estudio de Detalle sería demostrar las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno, objetivo que según el art. 71 de la L.I.S.T.A. no tiene atribuidos los estudios de detalle, ya que según el cual los objetivos deben de ser los de completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, por

tanto teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto sería conveniente eliminar la condición establecida en el párrafo anterior.

Donde realmente se analizan y justifican las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje, es en el proyecto arquitectónico en el que además de estos aspectos, se tienen en cuenta: la volumetría, ocupación, edificabilidad, número de plantas, alturas, aspectos estéticos, aspectos relacionados con la eficiencia energética, etc, los cuales serán supervisados por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la correspondiente licencia de obras, por tanto carece de sentido duplicar la tramitación administrativa, cuando el control de la aplicación de los distintos parámetros urbanísticos sobre la parcela está garantizado, siendo conveniente desde este punto de vista eliminar la condición expuesta en el primer párrafo.

Desde el punto de vista de la gestión administrativa, la implosión de redactar y aprobar el Estudio de Detalle previo a la concesión de la licencia, no hace más que aumentar, complejizar y retrasar la gestión administrativa en cuanto a la tramitación de una licencia de obra, sin que dicha medida repercuta en ningún beneficio en cuanto a la calidad y definición arquitectónica, ya que estos aspectos se tienen en cuenta en el proceso de elaboración del proyecto arquitectónico, en base al cual se solicita la correspondiente licencia de obras. En este punto hay que hacer hincapié en que, en los últimos años, por parte de la administración se están aprobando una serie de decretos y normas en pro de la agilización de las gestiones administrativas, por lo que desde este punto de vista se considera también conveniente la eliminación de la condición expuesta en el primer párrafo.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el P.G.O.U. de Roquetas de Mar no establece para el resto calificaciones, la necesidad de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle previo a la solicitud de la licencia de obras, independiente de la superficie de la parcela en que se actúe, por tanto, este aspecto penaliza sin mucho sentido a las parcelas con superficie superior a 5000 m² donde se aplique la calificaciones PLD y PBA, siendo conveniente también desde este punto de vista la eliminación de la condición expuesta en el primer párrafo.

Desde los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, se nos ha transmitido la conformidad en cuanto objeto de la presente innovación.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriores contenido en el planeamiento general, cuyas determinaciones forman parte de la ordenación pormenorizada de carácter preceptivo, queda justificada la conveniencia y oportunidad de la presente innovación.

1.3.2. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la presente innovación abarca la totalidad del término municipal, ya que se pretende modificar ciertos artículos de la norma urbanística del P.G.O.U. de Roquetas de Mar que afectaría a la calificación denominada en el P.G.O.U. como PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición) y PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos)

1.3.3. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio son las actuaciones que tienen incidencia supralocal en los términos previstos en el artículo 2 de la L.I.S.T.A., según este artículo, tienen incidencia supralocal las actuaciones que afectan a :

- El sistema de asentamientos. En nuestro caso, el objeto de la actuación no incide en este aspecto.
- Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes. En nuestro caso, el objeto de la actuación no incide en este aspecto.
- Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones. En nuestro caso, el objeto de la actuación tiene una incidencia despreciable sobre las infraestructuras supralocales.
- Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal. En nuestro caso, el objeto de la actuación tiene una incidencia despreciable sobre Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- Las actividades económicas de interés supralocal. En nuestro caso, el objeto de la actuación tiene una incidencia despreciable en este aspecto.
- El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley. En nuestro caso, el objeto de la actuación no incide en este aspecto.

Según el análisis anterior, teniendo en cuenta la incidencia nula o inexistente a nivel supra local, se puede afirmar que la incidencia de la actuación sobre el territorio es despreciable.

1.3.4. ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

A continuación se para a analizar 3 alternativas que requiere la normativa se basa en la comparación de las alternativas de Escenarios 0 (Tendencial) y del Escenario Planificado, que incluye las consecuencias o efectos generados por la aplicación del conjunto de determinaciones incluidas en un instrumento de ordenación urbanística del planeamiento municipal.

Atendiendo a lo relacionado en consideración de los antecedentes que motivan la Innovación, para la propuesta finalmente seleccionada, se partieron de 3 Alternativas:

- Escenario tendencial.
 - **Alternativa 0:** Situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la propuesta, conllevaría mantener el articulado referido de las Normas Urbanísticas sin modificación.
- Escenario planificado: se señalaron dos posibilidades:
 - **Alternativa 1:** Es la que contempla la Innovación.
 - **Alternativa 2:** se basa en exigir la elaboración de un estudio de detalle únicamente cuando la intervención se realice en parcelas superiores a 10.000 m². Sin embargo, esta opción se descarta porque, a pesar de incrementar el umbral de superficie para dicha exigencia, con el Estudio de Detalle, no hace más que aumentar, complejizar y retrasar la gestión administrativa en cuanto a la tramitación de una licencia de obra. Además, en el proceso habitual de tramitación, ya se debe presentar un proyecto de edificación en el que se abordan cuestiones como la volumetría,

ocupación, edificabilidad, número de plantas, alturas, criterios estéticos y aspectos relativos a la eficiencia energética. Por tanto, mantener la obligatoriedad del estudio de detalle en estos casos carece de justificación.

1.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN (Art. 4 de la L.I.S.T.A.)

En cuanto a los principios generales de la ordenación urbanística, según el artículo 4 de la L.I.S.T.A. las actuaciones territoriales y urbanísticas deben ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios:

- **Principio de racionalización y simplificación de la ordenación**

- **Evitar redundancia de planeamiento:** Con la eliminación de la obligación impuesta en los artículos 10.119.2 y 10.132.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, se evitar la redundancia administrativa y de planeamiento, ya que el Estudio de Detalle es un instrumento cuyo objetivo es completar o reajustar alineaciones y rasantes para ordenar volúmenes, y tanto en parcela de más o menos de 5000 m², las determinaciones esenciales (edificabilidad, usos, altura, retranqueos) ya están suficientemente definidas y consolidadas por el PGOU o el Plan Parcial.

Por otro lado, exigir un Estudio de Detalle en estos casos es un trámite duplicado y dilatorio que no añade valor sustantivo a la ordenación, contraviniendo el principio de intervención pública mínima necesaria y el mandato de racionalización de la intervención pública.

- **Fomento de la agilización y la seguridad:** La LISTA busca simplificar la gestión, y al eliminar la obligación de redacción del Estudio de Detalle, se reduce significativamente la carga burocrática y los plazos de tramitación, permitiendo que el desarrollo pase directamente del PGOU al Proyecto Básico y de Ejecución, lo cual inyecta mayor agilidad en la gestión urbanística y seguridad jurídica a los promotores.

- **Principio de Uso eficiente del territorio y desarrollo sostenible**

- **Coherencia con la ordenación:** Las parcelas de gran tamaño, al ser grandes piezas unitarias de suelo, permiten que la ordenación de los volúmenes sea resuelta en el Proyecto de Edificación/Urbanización. Dicho proyecto tiene la capacidad de incluir todos los detalles necesarios (cotas de rasante, alineaciones interiores, etc.) respetando estrictamente las determinaciones del planeamiento general, garantizando la coherencia y la calidad de la ordenación.
- **Funcionalidad y proporcionalidad:** La obligatoriedad actual es desproporcionada para el fin que persigue, ya que la exigencia de redacción de un Estudio de Detalle en una parcela unitaria de gran superficie no cumple una función urbanística esencial que no pueda ser resuelta directamente por el proyecto técnico, logrando una gestión más funcional y adecuada.

- **Principio de calidad de vida**

- **Mejora del diseño urbano:** Al no estar constreñido por las alineaciones rígidas de un Estudio de Detalle, el proyectista tiene mayor margen para diseñar espacios libres y servicios comunitarios de forma más integrada y flexible. En parcelas de gran tamaño, esto permite la incorporación de soluciones avanzadas de accesibilidad, ajardinamiento, sostenibilidad y permeabilidad que mejoran la calidad del entorno urbano final.

Teniendo en cuenta lo anterior, queda justificada la adecuación de la propuesta a los principios generales de ordenación establecidos en el art. 4 de la L.I.S.T.A.

1.4. INFORMES VINCULANTES NECESARIOS

1.4.1. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

La presente innovación del P.G.O.U. se ha informado por la Consejería de Salud y Consumo con el fin de conocer las necesidades de someter a evaluación de impacto en salud, nos remiten informe donde se nos comunica que" se concluye que lo propuesto en esta innovación, no interfiere, sino mejora, la ordenación originaria del Planeamiento General del término municipal de Roquetas de Mar, repercutiendo sobre una mayor eficacia los principios y fines de la actividad pública urbanística, mejorándose, en el alcance aplicable, los estándares que influyen en los aspectos de salud de la población.

Desde este Órgano competente y tras identificar los posibles determinantes de la salud afectados por la Innovación prevista, y tras valorar la relevancia de los impactos posibles impactos en la salud, SE DESCARTA LA EXISTENCIA DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE LA SALUD COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA CITADA ORDENACIÓN.

... Por todo ello se entiende que no es necesario el trámite de Evaluación de Impacto en la Salud para esta "Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar para la modificación de los artículos 10.119 y 10.132 de los capítulos XII y XIII del título X de las NN.UU., relativos a las calificaciones PBA y PLD."

A continuación, se adjunta el informe:



Consejería de Salud y Consumo
Delegación Territorial de Almería

Fecha: la de la firma

Su Ref.:Expte 2024/15188

Ntra.Ref: 24-AL-CPU-006

Asunto: Contestación **I. 2024-03** – *Solicitud de Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar para la modificación de los artículos 10.119 y 10.136 de los capítulos XII y XIII del título X de las NN.UU., relativos a las calificaciones PLD y PBA.* Solicitante: MARINAS DE PLAYA SERENA S.L.U.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ROQUETAS DE MAR
Plaza de la Constitución, 1
04740 ROQUETAS DE MAR - ALMERÍA

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 01/10/2024 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento "**Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar para la modificación de los artículos 10.119 y 10.136 de los capítulos XII y XIII del título X de las NN.UU., relativos a las calificaciones PLD y PBA**", se le comunica lo siguiente:

De la documentación aportada a la solicitud se desprende que se pretende modificar los artículos 10.119 y 10.136 incluidos en los capítulos XII y XIII del título X de las normas urbanísticas del P.G.O.U., relativas a las calificaciones PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición) y PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos), con el fin de eliminar la exigencia que para el suelo urbano consolidado transformado (SUC-T), respecto a las calificaciones PLD y PBA, en el caso de actuar sobre parcelas de más de 5.000 m², sea condición necesaria antes de la presentación del correspondiente proyecto de obra, la presentación y aprobación de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

Para ello se elimina el párrafo 2º, del artículo 10.119.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, correspondiente a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA), y el párrafo segundo del artículo 10.136.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar correspondiente a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD).

El ámbito de actuación se corresponde con todo el término municipal de Roquetas de Mar.

Identificación de los potenciales impactos en los determinantes de la salud

El promotor manifiesta que la innovación va dirigida a un mero cambio normativo en cuanto a la innecesidad de elaboración de un determinado estudio de detalle, sin ningún tipo de incidencia medioambiental ni de cualquier otro tipo que pueda repercutir sobre la población y su salud.

En el documento de Valoración de impacto en Salud se incluye una lista de chequeo sin que se hayan identificado determinantes de la salud afectados por el proyecto, por lo que se concluye que

Delegación Territorial de Salud y Consumo
Carretera de Ronda 101. 04071 Almería
Teléfono: 950 013600 Fax: 950 013611
dt.al.csafa@juntadeandalucia.es



86477- Fecha de Solicitud: 02/05/2024 - 25/10/2024
Nº Expediente: 2024/15188 - Expediente de Solicitud de Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar para la modificación de los artículos 10.119 y 10.136 de los capítulos XII y XIII del título X de las NN.UU., relativos a las calificaciones PLD y PBA.
Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dto. Urbanismo por Defecto
Calle de la Constitución, 1 - 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Visto en: 25/10/2024 - 25/10/2024 - 25/10/2024 - 25/10/2024 - 25/10/2024
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoce-BPM de Ayto. [Página: 1/3]

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GARRIDO ESTRELLA	09/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmU3NEHSQ5F4KTZKWHRC4PP4H6D	PÁG. 1/3



Número de Anotación de Salida: 2546, Fecha de Salida: 02/05/2025 14:02:00, Número de Salida: 02/05/2025 14:02:00

Código para validación: 2023-EL-785031452X
Verificación: <https://sedee.aeyor.co/verificacion/validar/2023-EL-785031452X>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Atyos | Página: 2/3.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dbb2.001rosto por Defecto

Código para validación: 2023-EL-785031452X
Verificación: <https://sedee.aeyor.co/verificacion/validar/2023-EL-785031452X>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Atyos | Página: 2/3.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dbb2.001rosto por Defecto

Código para validación: 2023-EL-785031452X
Verificación: <https://sedee.aeyor.co/verificacion/validar/2023-EL-785031452X>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Atyos | Página: 2/3.

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dbb2.001rosto por Defecto

Código para validación: 2023-EL-785031452X
Verificación: <https://sedee.aeyor.co/verificacion/validar/2023-EL-785031452X>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Atyos | Página: 2/3.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	ANTONIO GARRIDO ESTRELLA	09/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmU3NEHSQ5F4KTZKWHRC4PP4H6D	PÁG. 2/3



Número de Anotación de Salida: 85-46, Fecha de Salida: 02/05/2025 14:02:00, Número de Anotación de Salida:

Número de Anotación de Salida: 95.46, Fecha de Salida: 02.05.2025 14:31

Número de Anotación de Salida: 95.46, Fecha de Salida: 02.05.2025 14:31

Número de Anotación de Salida: 95.46, Fecha de Salida: 02.05.2025 14:31

Número de Anotación de Salida: 95.46, Fecha de Salida: 02.05.2025 14:31

Número de Anotación de Salida: 95.46, Fecha de Salida: 02.05.2025 14:31

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dto. Distrito por Defecto





Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de ordenación urbanística sometido al mismo.

La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Tomás de la Torre Francia

Número de Inscripción de Solicitud: 2846, Expediente: 02/0252925-14-0200, Número de Anotación de Solicitud: 15045252925-14-0200, Fecha de Expediente: 15/04/2025

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Dpto. Distinguido por Defecto
Código para verificación: 15045252925-14-0200
Verifica con: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmado@PBA de Ayto de Roquetas de Mar

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	11/04/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmCRRGSVF5KKWJ5S4ZWFxGP5G4B	PÁG. 10/10



1.5. MEMORIA ECONÓMICA

Dado el alcance y las determinaciones concretas de la innovacion propuesta, no se incorpora memoria económica en el presente documento, pues la innovación no conlleva directa o indirectamente, la realización de inversiones, ya sean públicas o privadas, ni comporta crecimiento de gastos o costes de mantenimiento de servicios públicos, ni disminución de ingresos presupuestados de la Hacienda Pública.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1. MARCO NORMATIVO

En base al artículo 5 de la L.I.S.T.A., las determinaciones incluidas en el presente documento de innovación del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, tendrán el carácter de norma, siendo estas vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009.

Posteriormente, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, se dispone la aprobación definitiva del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado A-ALG-01 de la Revisión del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, acordándose la publicación de su normativa urbanística aprobada por Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 y en el Anexo I de la Orden de 24 de junio de 2010; publicándose en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010.

Además de las condiciones establecidas por el P.G.O.U., se estará a lo dispuesto en:

- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (L.I.S.T.A.)
- Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto 293/2009).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
- RD 876/2014 de 10 de octubre. Reglamento General de Costas
- Código Técnico de la Edificación.

2.2. REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTICULOS A MODIFICAR.

Artículo 10.119 del Capítulo XII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA):

ARTÍCULO 10.119 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 este capítulo.

Artículo 10.132 del Capítulo XII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD):

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos 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 de superficie, 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 este capítulo.

2.3. TEXTO A ELIMINAR EN LOS ARTICULOS A MODIFICAR.

Artículo 10.119 del Capítulo XII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA):

ARTÍCULO 10.119 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 este capítulo.

Artículo 10.132 del Capítulo XII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD):

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos 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 de superficie, 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 este capítulo.

2.4. REDACCIÓN MODIFICADA DE LOS ARTICULOS.

Artículo 10.119 del Capítulo XII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA):

ARTÍCULO 10.119 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.

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 este capítulo.

Artículo 10.132 del Capítulo XIII del Título X de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Roquetas de Mar relativo a las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar de libre disposición (PLD):

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

*La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos 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.

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 este capítulo.

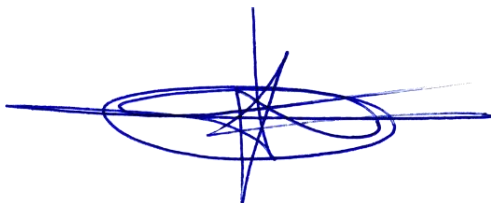
3. RESUMEN EJECUTIVO

Se aporta como documento independiente.

4. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, queda justificada la eliminación de la condición de redacción de un estudio de detalle en caso de actuar en parcelas de más de 5.000 m², únicamente cuando se aplican las calificaciones PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición) y PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos), teniendo en cuenta que para las demás calificaciones establecidas por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar no son exigibles, independientemente de la superficie de actuación, y que en todo caso, es en el proyecto básico y ejecución de obra, donde se justifican y aplican todos los parámetros urbanísticos establecidos por el P.G.O.U., agilizándose en tiempo y forma, en gran medida, la tramitación de los expedientes de promoción de edificaciones en el municipio de Roquetas de Mar.

Con objeto de que surtan los efectos oportunos, firmamos el presente documento en El Ejido a enero de 2026.



D. José Jesús Martín Palmero
Arquitecto



D. Manuel Martos Herrero
Arquitecto

ANEXO 1. PAGINAS 234 Y 337 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR (texto actual)

NORMAS URBANÍSTICAS

o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

Se localiza una variante de esta tipología, denominada Residencial de vivienda libre en Altura en tres manzanas concretas: dos en el sector Z-SAL-01 y otra en el Área de reforma interior A-ALG-01.

Las determinaciones y condiciones particulares de calificación para estas edificaciones singulares en el sector Z-SAL-01 se encuentran desarrolladas en la memoria de Ordenaciones Pormenorizadas correspondiente a este sector. Las determinaciones de la edificación del Área de reforma interior A-ALG-01, se encuentran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada y se atiene a las mismas condiciones particulares de calificación desarrolladas para las del sector Z-SAL-01.

ARTÍCULO 10.119 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 este capítulo.

ARTÍCULO 10.120 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.

ARTÍCULO 10.121 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó 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 la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

ARTÍCULO 10.122 OCUPACIÓN DE PARCELA.

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

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un **sesenta por ciento**, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos 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 de superficie, 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 este capítulo.

ARTÍCULO 10.133 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se podrán disponer libremente con sus fachadas respecto a las alineaciones del viario público y deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los demás 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.

CAPITULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR DE LIBRE DISPOSICIÓN. (PLD).

ARTÍCULO 10.131 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar de Libre Disposición en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También serán de aplicación en las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentren representadas en los planos.

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado y con libertad de disposición respecto a las alineaciones.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

ANEXO 2. PAGINAS 234 Y 337 LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR (texto modificado)

NORMAS URBANÍSTICAS

o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

Se localiza una variante de esta tipología, denominada Residencial de vivienda libre en Altura en tres manzanas concretas: dos en el sector Z-SAL-01 y otra en el Área de reforma interior A-ALG-01.

Las determinaciones y condiciones particulares de calificación para estas edificaciones singulares en el sector Z-SAL-01 se encuentran desarrolladas en la memoria de Ordenaciones Pormenorizadas correspondiente a este sector. Las determinaciones de la edificación del Área de reforma interior A-ALG-01, se encuentran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada y se atiene a las mismas condiciones particulares de calificación desarrolladas para las del sector Z-SAL-01.

ARTÍCULO 10.119 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.

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 este capítulo.

ARTÍCULO 10.120 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.

ARTÍCULO 10.121 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó 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 la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

ARTÍCULO 10.122 OCUPACIÓN DE PARCELA.

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

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un **sesenta por ciento**, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

CAPITULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR DE LIBRE DISPOSICIÓN. (PLD).

ARTÍCULO 10.131 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar de Libre Disposición en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor. También serán de aplicación en las parcelas o manzanas de Suelo Urbano Consolidado Transformado no edificadas, que no se encuentren representadas en los planos.

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado y con libertad de disposición respecto a las alineaciones.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de **dos 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.

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 este capítulo.

ARTÍCULO 10.133 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se podrán disponer libremente con sus fachadas respecto a las alineaciones del viario público y deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los demás 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.

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR