

RESUMEN EJECUTIVO

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

**SOBRE 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.AGENTES INTERVINIENTES.

2.ÁMBITO

3.OBJETO

4.FINALIDAD

5.DETERMINACIONES

6.ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

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 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR (texto modificado)

RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 62.e de la L.I.S.T.A. Y 85.1.e de su reglamento, se redacta el presente **resumen ejecutivo** del documento de INNOVACION AL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR, para 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. de Roquetas de Mar, relativas a la calificaciones PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición) y PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos), conteniendo la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. AGENTES INTERVINIENTES.

El documento de innovación con el objeto de 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 de Roquetas de Mar, relativas a la calificaciones PBA (Plurifamiliar en Bloques Abiertos) y PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición).
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. Jörd Oliver Herrmann, con NIE Y-336592-Q
D. José Jesús Martín Palmero, colegiado 167 del COAAL. D. Manuel Martos Herrero, colegiado 188 del COAAL.

2. ÁMBITO

El ámbito de la presente innovación abarca la totalidad del término municipal, ya que se pretende modificar ciertos artículos de las 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)

3. OBJETO

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 10.136 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 impuesta en los artículos anteriores donde es obligatorio la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, en el caso de actuar sobre parcelas de más de 5.000 m², respecto a las calificaciones PBA y PLD, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

4. FINALIDAD

Agilizar la tramitación administrativa del proceso de la promoción sobre las parcelas afectadas por las calificaciones PLD y PBA del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

5. DETERMINACIONES

Con la innovación, no se producen cambios en cuanto a los parámetros urbanísticos fundamentales aplicables.

El documento de innovación propone eliminar **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):

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.

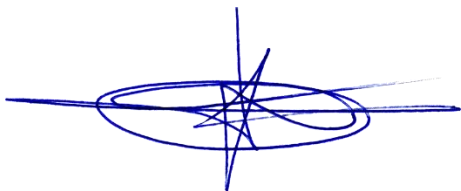
6. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 78 de la LISTA, y en su desarrollo el artículo 103 del Reglamento de la L.I.S.T.A., establecen que en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. En tales casos, el plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

En este caso, teniendo el contenido de la innovación, no se considera necesario la suspensión de licencias en ningún momento, ya que en el periodo comprendido entre la aprobación inicial y la definitiva del documento de innovación, será necesaria la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente antes de la concesión de la licencia de obras, y posteriormente a la aprobación definitiva, este trámite ya no será necesario para la concesión de la licencia de obras.

En consecuencia, no se suspenderá el otorgamiento de ningún tipo de aprobación, autorización ni licencia durante la tramitación de la presente modificación puntual.

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



D. José Jesús Martín Palmero



D. Manuel Martos Herrero

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 DE 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