

LLOREDA
MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B

Firmado digitalmente
por LLOREDA MARQUEZ
SANTIAGO - 25714632B
Fecha: 2018.06.22
12:00:53 +02'00'

S a n t i a g o L l o r e d a M á r q u e z

Arquitecto Colegiado N° 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

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

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

Situación:

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

EXPEDIENTE MUNICIPAL: I-11/15

Promotor:

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

JUNIO 2018

692/15



A r q u i t e c t o

Santiago Lloreda Márquez

CONTENIDO

- 1. Objeto del resumen ejecutivo**
- 2. Delimitación del ámbito de la ordenación proyectada**
- 3. Objeto de innovación. Alcance de la alteración**
- 4. Finalidad**
- 5. Suspensión**
- 6. Planos**

1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que dispone que *“los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1 y que deberá expresar en todo caso:*

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el art. 27.”

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

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

El ámbito de la actuación abarca los inmuebles con las siguientes referencias catastrales:

- 7142904WF3774S0001UF
- 7142903WF3774S0001ZF
- 7142905WF3774S0001HF
- 7142906WF3774S0001WF
- 7142978WF3774S0001QF
- 7142902WF3774S0001SF

3. OBJETO DE INNOVACIÓN. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

Existe una disfunción entre planos y normativa del PGOU de Roquetas de Mar, que hace necesaria la tramitación de este expediente para rectificar el error, de forma que se reconozca el carácter de Suelo Urbano Consolidado para el ámbito al que nos ocupa y poder llevar a cabo la edificación determinada por el propio PGOU, ejecutando una superficie comercial en un suelo de Uso Terciario.

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

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

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

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

4. FINALIDAD

La finalidad de este documento es corregir un error existente en el actual PGOU, y en concreto en los planos POP 01-06 y POP 02-03, para reconocer el carácter de Suelo Urbano Consolidado del ámbito objeto de innovación.

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

Las Ordenanzas de aplicación en esta manzana TER/3, son las que siguen:

Tipología	Altura máx. (nº de plantas)	Ático	Ocupación máx. en planta baja (%)	Ocupación máx. en resto plantas (%)	Coefficiente de Edificabilidad máx. (m ² /m ²)	Parcela mín. (m ²)
TER/3	3 plantas (12 mts)	--	100 %	100 %	2,30	2.000

5. SUSPENSIÓN

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

LLOREDA
MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B

Firmado
digitalmente por
LLOREDA MARQUEZ
SANTIAGO -
25714632B
Fecha: 2018.06.22
12:09:04 +02'00'