



**INNOVACION  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANISTICA DE ROJETAS DE MAR 2009  
PARCELAS R3 Y R4 DEL ÁMBITO UE 71.2**

**RESUMEN EJECUTIVO**

## INDICE

A.- CONTENIDO Y ALCANCE.

B.- FINALIDAD DE LA INNOVACION

C.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

- Cambio de uso en las manzanas residencial en el ámbito UE 71.2.

- Cambio de la ficha reguladora del ámbito UE 71.2

- Ordenanzas de Aplicación

- Modificaciones en los planos de ordenación pormenorizada

D.- ÁMBITOS OBJETO DE SUSPENSIÓN

## **A.- CONTENIDO Y ALCANCE**

El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que fue introducido, en su actual redacción, por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la LOUA, y según el cual “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 artículo 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 de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27”.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye ese anexo, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar en el ámbito UE-71.2 y cuyo objeto es la modificación del uso pormenorizado de las parcelas R3 y R4.

## **B.- FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

La modificación que se plantea tiene un contenido muy limitado, al ceñirse solamente al cambio de uso de las parcelas R3 y R4 en el ámbito UE 71.2.

Los cambios que se introducen no tienen el carácter de cambios sustanciales, pues se restringe al cambio de uso de dos parcelas de residencial a equipamiento privado.

No se altera en lo más mínimo la clasificación del suelo, ni la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican los sistemas generales.

### C.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

#### **Cambio de uso en las manzanas residencial en el ámbito UE 71.2.**

La parcela R3 de uso residencial UAG (unifamiliar agrupada) se cambia a uso EPR (equipamiento privado) y pasa a denominarse EP1.

La parcela R4 de uso residencial UAG (unifamiliar agrupada) se cambia a uso EPR (equipamiento privado) y pasa a denominarse EP2.

#### **Cambio de la ficha reguladora del ámbito UE 71.2**

La ficha reguladora modificada:

Parcela	R1	R2	EP1	EP2
Superficie (m2)	1254	831	1522	1182
Coef.Edificabilidad (m2/m2)	5,071	2,698	2,698	2,698
Superficie Edificable (m2)	6350	2242	4107	3189
Tipología	PLM	UAG	EPR Equipamiento Privado	EPR Equipamiento Privado
Nº máximo de viviendas	98	11	-	-
Altura máxima (plantas)	6	3	3	3
Ático	Si	No	No	No

#### **Ordenanzas de Aplicación**

No se alteran la alturas de las manzanas objeto del cambio de uso, manteniéndose las tres plantas de altura y se mantienen las mismas superficies edificables y de parcela. Las ordenanzas urbanísticas completas de aplicación se recogen en el apartado 9 de la innovación.

#### ***Modificaciones en los planos de ordenación pormenorizada.***

La delimitación del ámbito en el que se desarrolla el cambio de uso de las parcelas objeto de la innovación, se grafía en el plano adjunto.

### D.- ÁMBITOS OBJETO DE SUSPENSIÓN.

El apartado 2 del artículo 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación a la suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística establece que “el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

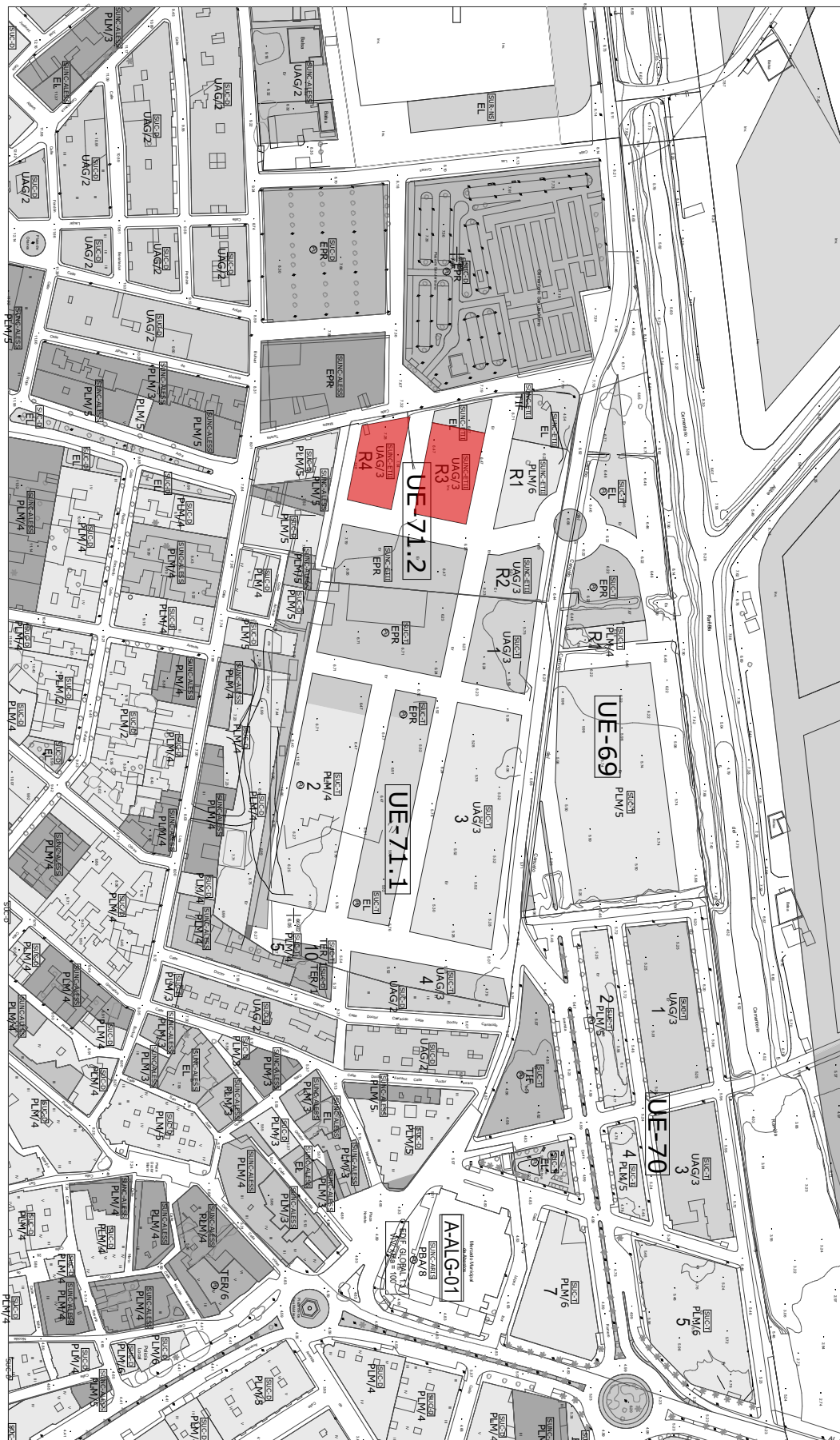
El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece en el artículo 2.1. del Plan General, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable, mediante:

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan, en los términos previstos en el artículo 18.2 LOUA.

Al objeto de expresar los ámbitos en los que se suspende “la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística”, exigido por el apartado 19.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estos, **en el caso concreto de la presente Modificación, el ámbito de suspensión de licencias las parcelas R3 y R4 cuyos parámetros de uso han sido cambiados en la presente modificación y cuya nueva denominación es la EP1 y EP2.**

Almería, Septiembre 2014

Fdo.: Cristóbal Martínez Leiva



PLANO DE SITUACION

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACION PGOU 2009 DE ROQUETAS DE MAR  
PARCELAS R3 Y R4 ÁMBITO UE 71.2

Almeria Septiembre 2014 / El arquitecto - Cristobal Martinez Leiva