

**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.

Arquitecto: Javier Torres Orozco

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

- 6 PLANOS

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, nº 25, Almería, representada por D. 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 7.598 m²
- 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 126 m²
- 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 2.984 m²
- 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 nº 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 nº 1 y que se corresponde con el inmueble municipal INM001130, Zona Verde Nº 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, recogiendo en la ficha y en la hoja nº 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 nº 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 nº 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.
- RDL 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 7.598 m²
- 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 126 m²
- 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 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 48.154 m²
- 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 ² |
| Edificabilidad | 16.146,20 m ² |
| 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 ² |
| Edificabilidad | 949,80 m ² |
| Ocupación | 30% |
| Altura máxima | 3 plantas |
| Tipología | PBA Plurifamiliar en bloque abierto |
| Número de viviendas máx. | 10 |

Parcela H

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Superficie | 315 m ² |
| 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 nº 1 y que se corresponde con el inmueble municipal INM001130, Zona Verde Nº 9 en Paseo del Golf - Calle PortoAlegre, 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 m2 |
| Edificabilidad | 16.146,20 m2 |
| Ocupación | 30% |
| Altura máxima | 5 / 3 / 2 plantas |
| Tipología | PBA Plurifamiliar en bloque abierto |
| Número de viviendas máx. | 170 |

Parcela G2

| | |
|--------------------------|--|
| Superficie | 1.048 m2 |
| Edificabilidad | 949,80 m2 |
| 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 m2 |
| Edificabilidad | - |
| Ocupación | - |
| Altura máxima | - |
| Tipología | TIF Transporte y Comunicaciones |

Parcela I

| | |
|----------------|--|
| Superficie | 6.452 m2 |
| Edificabilidad | 2.581 m2 |
| Ocupación | 30% |
| Altura máxima | 3 plantas |
| Tipología | PBA Plurifamiliar en bloque abierto |

Espacio libre público

| | |
|-------------------------|----------|
| Sistemas generales ELSG | 1.750 m2 |
| Dotaciones locales ELDL | 1.450 m2 |
| Total | 3.200 m2 |

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 ² |
| Playas de aparcamiento | 13.418 m ² |

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 ² |
| - Hotelera | 144.924 m ² |
| - Total | 268.213 m ² |

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 m²s/m²t |
|--------------------|--|

Este valor es el resultado de dividir la superficie de espacios libres, del área homogénea 40.980 m², entre la edificabilidad total de dicha área 268.213 m².

Proporción Playas Aparcamiento

| | |
|--------------------|--|
| - Media dotacional | 0,050 m²s/m²t |
|--------------------|--|

Este valor es el resultado de dividir la superficie de espacios destinados a playas de aparcamiento, del área homogénea 13.418 m², entre la edificabilidad total de dicha área 268.213 m².

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 m2** por habitante.

2.3.4. Carácter de la INNOVACIÓN

El aprovechamiento propuesto es 17.096 m2, (0.90 m2/m2 sobre solar inicial), correspondiendo a la Parcela G1, de carácter lucrativo, 16.146,20 m2 y a la Parcela G2, destinada a cesión al municipio, 949,80m2, 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 m2 a 2.581 m2.

El aumento de edificabilidad propuesto es $(17.096 + 2.581) - (7.598 + 126 + 2.984) = 8.969$ m2, lo que supone en relación con el aprovechamiento lucrativo de la zona 268.213 m2, 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/40m2, es de 224 habitantes. Este valor en relación con los 3.082 habitantes que corresponden a los 123.289 m2 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 consolidad 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:

| Increment. Edif | nº habit. | m2 ELSG | m2 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 m² entre 40, es decir un habitante por cada 40 m² de techo.
- ELSG Espacios libres sistemas generales 7,31 m²/hab.
- Espacios libres dotaciones locales $40.980 / 268.213 = 0,153$ m²s/m²t

Es decir que para una edificabilidad en las parcelas G1 y G2 de 17.096 m², que supone un aumento de edificabilidad en el ámbito de 8.969 m², sería necesaria una cesión de 3.007 m² 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 m², correspondiendo 1.750 m² a Sistemas Generales y 1.450 m² a Dotaciones Locales.

En relación con las Playas de Aparcamiento, para mantener la media dotacional de 0,050 m²s/m²t (13.418 / 268.213), sería necesaria una cesión de 469 m² (9.372 x 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 m².

En cuanto al 10% del aprovechamiento lucrativo, se propone la cesión de una parcela de suelo de 1.048 m², con una edificabilidad de 949,80 m², 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 m² 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 atienda 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 m² 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 m², superior en 193 m² 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 de 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 de 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 m². 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 m² y una playa de aparcamiento de 2.516 m² 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 apantallamiento 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 hm³/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 8hm³/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 m² 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, 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 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 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 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 45º 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 m² 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.

Diciembre 2019

Javier Torres Orozco
Arquitecto colegiado 0021

6. PLANOS

P1. Relación espacios libres existentes

P2. Ordenación vigente

P3. Innovación. Parámetros urbanísticos

P4. Innovación. Parámetros de forma

POP 01 37_Innovación

POP 01 41_Innovación

POE 15 6 _ Servidumbres de Obligado Cumplimiento. Ley de Costas.

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

| TIPOLOGÍA | SUPERFICIE EDIFICABLE (m2) |
|-----------|----------------------------|
| 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 |
| HOT | 13757 |
| HOT | 12418 |
| HOT | 4188 |
| HOT | 4707 |
| | 144924 |

| | |
|-------------------------|---------------|
| TOTAL SUPERFICIE | 268213 |
|-------------------------|---------------|