

**INNOVACIÓN al PGOU de  
Roquetas de Mar (Almería):  
**Modificación de la ordenación  
en los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02****

**Situación:**  
**Ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02,**  
**PGOU Roquetas de Mar (Almería)**

**Promovido por:**  
**AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR**

**Instado por:**  
**JOSÉ MIGUEL GODOY DURÁN**  
**ENRIQUE RAÚL GODOY DURÁN**  
**MIREIA-MAGDALENA GODOY DURÁN**  
**ÁNGELES ENRIQUETA GODOY DURÁN**



## Índice del documento:

<u>Pág</u>	<u>Asunto</u>
04	Memoria
	1.- Autor del encargo
	2.- Antecedentes
05	3.- Objetivos y finalidades de la Innovación
07	4.- Justificación
12	5.- Estructura de la propiedad
14	6.- Cuadro comparativo de la modificación de parámetros
16	7.- Clasificación y categoría de suelo
	8.- Cálculo del aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación
	9.- Condiciones de desarrollo, programación y gestión
17	10.- Normas Urbanísticas
	11.- Ordenanzas de edificación
18	12.- Determinaciones del Capítulo V del Reglamento de Planeamiento
25	13.- Conclusión
26	Fichas catastrales
27	Plano general catastral del entorno
28	Ficha catastral nº 1: parcela A
29	Ficha catastral nº 2: parcela B
30	Ficha catastral nº 3: parcela C
31	Ficha catastral nº 4: parcela D
32	Ficha catastral nº 5: parcela E
33	Ficha catastral nº 6: parcela F
34	Ficha catastral nº 7: parcela G
35	Fichas urbanísticas del Sector (actual y modificada)
37	Ficha actual ámbito UE-80.1
39	Ficha actual ámbito A-ROQ-02
41	Ficha modificada ámbito nuevo A-ROQ-02
42	Página 68 de la Memoria del PGOU
43	Página 231 de la Memoria del PGOU
44	Página 232 de la Memoria del PGOU
45	Página 293 de la Memoria del PGOU
46	Página 68 de las Normas Urbanísticas del PGOU
47	Índice de planos:
	01: Ordenación de las parcelas según PGOU vigente
	02: Ordenación de las parcelas según Innovación
	03: Topográfico con indicación de propiedades
	04: Indicación de las coordenadas UTM
	05: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según PGOU)
	06: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)
	07: Hoja 2 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)
	08: Hoja 9 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)
	09: Viario y aparcamientos con definición de rasantes en puntos singulares
	10: Zonificación acústica propuesta extraída del estudio acústico de la Innovación
	11: Esquema red abastecimiento agua potable, riego e hidrantes contraincendios
	12: Esquema red alcantarillado: saneamiento
	13: Esquema red eléctrica en M.T. y B.T.
	14: Esquema red alumbrado público



15: Esquema red de telecomunicaciones

**Anexo 1:** Informe de Sostenibilidad Económica

**Anexo 2:** Certificación catastral, descriptiva y gráfica

**Anexo 3:** Notas simples registrales

**Anexo 4:** Justificación de accesibilidad según Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero

**Anexo 5:** Resumen ejecutivo de la Innovación



## Memoria

### 1.- AUTOR DEL ENCARGO:

Se redacta la presente Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, promovida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, instado por:

- José Miguel Godoy Durán, con NIF nº 08.907.704-B
- Enrique Raúl Godoy Duran, con NIF nº 18.111.776-N
- Mireia-Magdalena Godoy Durán, con NIF nº 18.111.777-J, y
- Ángeles Enriqueta Godoy Durán, con NIF nº 08.911.486-K

La mercantil Hnos. Godoy Durán, C.B. con CIF E-04622346, domicilio: Bulevar de El Ejido, nº 146, bajo – 04700 El Ejido (Almería), Tf.: 950.486.786, es propietaria de las siguientes parcelas en el ámbito denominado UE-80.1 del PGOU de Roquetas de Mar:

- a) Parcela con referencia catastral 4785404WF3648N0001OA, en la UE-80.1.
- b) Parcela con referencia catastral 4785408WF3648N0001XA, en la UE-80.1.

### 2.- ANTECEDENTES:

El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, en su aprobación definitiva, fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 190, de fecha 28 septiembre 2010.

En fecha 29 de noviembre de 2012, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar aprobó definitivamente la Innovación nº 4 al PGOU de Roquetas de Mar, sobre Modificaciones del Uso Pormenorizado de las Submanzanas R2-A, R5, R6 y Manzana R4 del ámbito denominado UE-80.1 del mismo, a instancia de Hermanos Godoy Durán C.B. Dicha Aprobación Definitiva fue publicada en el BOP, en fecha 21 de diciembre de 2012.

Según el PGOU vigente de Roquetas de Mar y su Innovación nº 4, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2012, los terrenos objeto de esta Innovación están clasificados de la siguiente manera:

**UE-80.1:** Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-ET II). Las características y parámetros fundamentales de este ámbito, son las siguientes:

- Superficie bruta: 13.259 m<sup>2</sup>s
- Uso: Residencial.
- Número máximo de viviendas: 124
- Superficie de suelo de las parcelas residenciales: 6.820m<sup>2</sup>s
- Superficie de suelo dotacional:
  - Equipamiento primario: 1.501m<sup>2</sup>s
  - Espacios libres: 1.334m<sup>2</sup>s



- Viario/aparcamiento: 3.604m<sup>2</sup>s
- Superficie edificable máxima: 14.509m<sup>2</sup>t
- No se incluye en Área de Reparto
- Sistema de actuación: Compensación
- La ordenación del ámbito es la reflejada en el PGOU.
- La urbanización se realizará mediante Proyecto de Obras de Urbanización.

**A-ROQ-02:** Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-ARIS). Las características y parámetros fundamentales de este ámbito, son las siguientes:

- Superficie bruta: 10.413 m<sup>2</sup>s
- Uso: Residencial.
- Número máximo de viviendas: 104
- Superficie de suelo de las parcelas residenciales: 4.510m<sup>2</sup>s
- Superficie de suelo dotacional:
  - Equipamiento primario: 1.206m<sup>2</sup>s
  - Espacios libres: 1.592m<sup>2</sup>s
  - Viario/aparcamiento: 3.105m<sup>2</sup>s
- Superficie edificable máxima: 13.537m<sup>2</sup>t
- Se incluye en el Área de Reparto ARU-09 (exclusiva para este ámbito)
- Sistema de actuación: Compensación
- La ordenación del ámbito es la reflejada en el PGOU.
- La urbanización se realizará mediante Proyecto de Obras de Urbanización.

Se adjuntan las fichas de determinaciones de los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, incluidas en el PGOU para su desarrollo.

Con fecha 23 de Diciembre de 2021 entró en vigor la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

En su disposición transitoria tercera indica que *"Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento, así como los procedimientos de gestión y ejecución del planeamiento que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencia establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma"*.

En base a esta misma disposición transitoria se considera iniciado el procedimiento, puesto que ya ha habido acuerdos preceptivos del Órgano competente en su tramitación y el procedimiento de Evaluación Ambiental Ordinaria habiendo obtenido ya la emisión del Documento de Alcance.

### **3.- OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN:**

El objeto de esta Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, consiste en **unificar los ámbitos denominados UE-80.1 y A-ROQ-02**, obteniendo como resultado un único ámbito denominado A-ROQ-02, el cual permita desarrollar de una manera unificada y racional el conjunto de este vacío urbano que se localiza en el centro de



Roquetas de Mar, garantizando las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.

La presente Innovación tiene como objeto la modificación de la ordenación definida en el PGOU vigente para estos terrenos. El suelo objeto de la presente Innovación **presenta actualmente unas condiciones de degradación de la trama urbana** en un entorno de ciudad consolidada. La ordenación que define el PGOU vigente para estos terrenos se corresponde a un modelo de mercado inmobiliario desfasado, en el cual se definía una elevada edificabilidad residencial.

La presente Innovación **agrupa las superficies de Espacios Libres y Equipamientos** en este vacío urbano, próximas entre sí. Asimismo, se reajusta el viario, aumentando en algunos tramos su sección, permitiendo itinerarios accesibles de ancho **mínimo 1'80m**, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 y Decreto 293/2009. También se reajustan las alineaciones de las manzanas y el aprovechamiento asignado a las parcelas lucrativas, **disminuyendo la edificabilidad global** en el nuevo ámbito A-ROQ-02, de tal manera que su desarrollo sea viable según el mercado inmobiliario actual, a la vez que **supone una mejora en las dotaciones definidas en este ámbito**, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978. En concreto, la presente Innovación supone una mayor calidad en lo referente a los estándares que se establecen como reservas de suelos para Espacios Libres y Equipamiento, plazas de aparcamiento públicos y porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas, según se justifica en el siguiente apartado de la presente memoria.

La finalidad de la presente Innovación es ordenar de manera global y unificada este vacío urbano en el centro de Roquetas de Mar, definiendo un único ámbito de suelo urbano no consolidado con la categoría de Área de Reforma Interior (SUNC-ARIS), denominada A-ROQ-02, **mejorando los estándares para Espacios Libres y Equipamiento, plazas de aparcamiento públicos y edificabilidad residencial destinada a viviendas de protección oficial**.

La solución propuesta consiste en **unificar los ámbitos denominados UE-80.1 y A-ROQ-02** en un único ámbito denominado A-ROQ-02, perteneciente al Área de Reparto ARU-09, la cual es exclusiva de este ámbito. En este nuevo ámbito, se modifica la ordenación pormenorizada de los terrenos, aumentando la superficie de suelo destinada a Espacios Libres, hasta los 3.323m<sup>2</sup> que se definen en la presente Innovación. Asimismo, la solución propuesta reduce el aprovechamiento y la edificabilidad de estos terrenos, de tal manera que su desarrollo se realice conforme a los estándares **establecidos en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico**. Esta disminución de aprovechamiento y edificabilidad es asumida en su totalidad por la mercantil que insta la presente Innovación. El resto de propietarios de los terrenos pertenecientes al nuevo ámbito A-ROQ-02 mantienen los aprovechamientos y edificabilidades establecidos en el PGOU vigente, sin ser minorados los mismos.

La solución propuesta **modifica el trazado del viario** y las alineaciones en el suelo del actual ámbito A-ROQ-02. Hemos comprobado gráfica y numéricamente que la edificabilidad asignada actualmente por el PGOU imposibilita materializar en el tra-



zado viario definido por la ordenación del PGOU **vigente un mínimo de 0'5** plazas por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable. La presente Innovación posibilita disponer una reserva de suelo adecuada para ubicar las plazas de aparcamiento públicas necesarias, en cumplimiento del art. 17 de la LOUA y del PGOU vigente de Roquetas de Mar, garantizando las conexiones, tanto viarias como peatonales con el tejido urbano en este vacío urbano del centro de Roquetas de Mar.

Asimismo, la presente Innovación establece una reserva para edificabilidad destinada a viviendas protegidas del 30% del total de la edificabilidad residencial asignada al conjunto de estos terrenos, mejorando los estándares establecidos por el PGOU vigente.

La presente Innovación reajusta los siguientes parámetros: forma y tamaño de las superficies de Espacios Libres y Equipamiento; forma y tamaño de las manzanas lucrativas; número máximo de viviendas; densidad máxima de viviendas; distribución de la superficie edificable y del aprovechamiento; porcentajes de edificabilidad según usos pormenorizados y porcentaje de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida. Todo ello **sin variar los siguientes parámetros globales**: clasificación y calificación del suelo, uso global, uso predominante y alturas máximas.

De este modo, la ordenación propuesta permite un desarrollo racional de estos terrenos, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, reajustando los parámetros necesarios para **equilibrar** los resultados y permitir un desarrollo eficiente, homogéneo y posibilista según un mercado inmobiliario actual.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN:

La presente Innovación se fundamenta en las siguientes mejoras en la capacidad, funcionalidad y calidad de la ordenación propuesta:

##### a) Mejora en los estándares de Espacios Libres y Equipamientos.

La presente Innovación **cumple los estándares de reservas para Espacios Libres y Equipamientos**, según los parámetros establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en la LOUA y en el PGOU (en concreto, en su art. 4.12).

El PGOU vigente establece en el conjunto de los actuales ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02 las siguientes superficies:

- 1) Dotaciones (Espacios Libres y Equipamientos): 5.633m<sup>2</sup>s
- 2) Edificabilidad máxima: 28.046m<sup>2</sup>t

La presente Innovación establece en el nuevo ámbito A-ROQ-02, que unifica los actuales ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, las siguientes superficies:

- 1) Dotaciones (Espacios Libres y Equipamientos): 5.705m<sup>2</sup>s

Espacios Libres: 3.323m<sup>2</sup>s (supone 18m<sup>2</sup> de suelo de Espacios Libres por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable). Cumple art. 17 LOUA y art. 4.12 PGOU.



Equipamiento: 2.382m<sup>2</sup>s (supone 12,90m<sup>2</sup> de suelo de Equipamiento por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable). Cumple art. 17 LOUA y art. 4.12 PGOU.

- 2) Edificabilidad máxima: 18.460m<sup>2</sup>t (se reduce la definida en el PGOU vigente), de los cuales 12.184m<sup>2</sup>t corresponden a uso Residencial y 6.276m<sup>2</sup>t corresponden a uso Terciario.

**Cuadro resumen** de las superficies de dotaciones y edificabilidad:

	PGOU publicado 28 sep 10 (UE.80-1 + A-ROQ-02)	Innovación PGOU (Nuevo A-ROQ-02)
Superficie (m <sup>2</sup> s)	23.672	23.672
Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	28.046	18.460
Superficie Dotaciones (m <sup>2</sup> s)	5.633	5.705

### **b) Mejora en la ordenación de los Espacios Libres y los Equipamientos.**

La ordenación del **PGOU vigente separa espacialmente las superficies de Espacios Libres y Equipamientos**, definiéndose alejadas las unas de las otras, como consecuencia de ordenar este vacío urbano en dos ámbitos diferenciados. El conjunto de los terrenos constituye el mismo vacío urbano y por tanto, la presente Innovación al unificar ambos ámbitos, permite agrupar estas superficies de manera próximas entre sí, posibilitando una **mayor eficacia y calidad de estas superficies dotacionales**.

Las superficies de Equipamiento se agrupan en el extremo noroeste del nuevo ámbito A-ROQ-02 y los Espacios Libres se agrupan en la zona central de este ámbito, de forma que se define una amplia zona de Espacio Libre que mejorará la calidad y eficacia de ésta, aumentando la espacialidad de esta zona verde del centro de Roquetas de Mar, todo ello según un criterio de eficiencia, racionalidad, e integración en la trama urbana.

La nueva solución propuesta en esta Innovación mejora las dotaciones previstas por el PGOU para estos terrenos. Por un lado, **mejora los ratios de las reservas de suelos Dotacionales** en relación a la edificabilidad y al número de viviendas resultantes, teniendo como referencia los parámetros establecidos en el PGOU (art. 4.12), en la LOUA (art.17) y en el Reglamentos de Planeamiento Urbanístico (art.12 del Anexo).

### **c) Mejora en el porcentaje de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida**

Se ha detectado que el PGOU vigente presenta en su ordenación, para el conjunto de estos terrenos, un porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas, inferior a los estándares que se definen en la normativa urbanística actual. Esta situación es consecuencia de la no asignación por el PGOU vigente de edificabilidad para viviendas protegidas en el actual ámbito UE-80.1. Si bien, el PGOU vigente sí asigna un porcentaje del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas





protegidas en el actual ámbito A-ROQ-02; en el conjunto de estos terrenos, los cuales integran un único vacío urbano, el porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas resulta ser **de tan solo el 13'69%**, muy inferior al 30% establecido en la LOUA.

La presente Innovación mejora este porcentaje, **reduciendo la edificabilidad máxima** en el nuevo ámbito A-ROQ-02 y asignando **el 30% de la edificabilidad residencial total para viviendas protegidas**.

La presente Innovación **asigna la edificabilidad de viviendas protegidas íntegramente a la manzana M2**, la cual se define como la manzana de cesión al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del nuevo ámbito. Asimismo, se establece un plazo de 4 años para la ejecución de las viviendas protegidas.

**Cuadro resumen** de la edificabilidad destinada a viviendas protegidas, número de viviendas y densidad máxima de viviendas:

	PGOU publicado 28 sep 10 (UE.80-1 + A-ROQ-02)	Innovación PGOU (Nuevo A-ROQ-02)
Superficie (m <sup>2</sup> )	23.672	23.672
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	28.046	18.460
Edificabilidad Uso Terciario (m <sup>2</sup> t)	1.354	6.276
Edificabilidad Uso Residencial total (VL+V.Protégidas) (m <sup>2</sup> t)	26.692	12.184
Edificabilidad Uso Residencial VL (m <sup>2</sup> t)	23.037	8.529
Edificabilidad V.Protégidas (m <sup>2</sup> t)	3.655 (13,69% del total de la edificabilidad residencial)	3.655 (30% del total de la edificabilidad residencial)
Número máximo de viviendas	228	137
Densidad máxima (viv/Ha)	96,32	57,87

#### **d) Mejora en el trazado viario para posibilitar materializar las plazas de aparcamiento públicas y el ancho mínimo de acera.**

El PGOU vigente define para este ámbito aceras con anchura libre inferior a 1'80m. La presente Innovación aumenta la anchura libre de paso en las **aceras a 1'80m**, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, tal y como se grafía en el plano 09 de la presente Innovación. Asimismo, las dimensiones de las plazas de aparcamiento, en la ordenación propuesta, cumplen las dimensiones especificadas en el art. 11.13 del PGOU de Roquetas de Mar. También se cumple el art. 35 de la Orden VIV/561/2010, referente a dimensiones y ratios de las **plazas reservadas para minusválidos**.

El PGOU vigente establece para el conjunto de estos terrenos, que constituyen los actuales ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, una edificabilidad máxima de 28.046m<sup>2</sup>t. Asimismo, establece para el actual A-ROQ-02 un número de plazas de aparcamiento públicas igual o superior al número de viviendas, y siempre igual o superior a 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos. En el actual ámbito UE-80.1, el PGOU vigente no establece



ce un mínimo de plazas de aparcamiento públicas, considerando en la presente Innovación, para esta zona de la ciudad consolidada, **un ratio mínimo de 0'5** plazas de aparcamiento públicas por cada 100m<sup>2</sup> construidos, en cumplimiento del art. 17 de la LOUA.

La presente Innovación define **137 plazas de aparcamiento públicas** grafadas en el plano 09 de la presente Innovación, distribuidas de la siguiente manera:

- o 50 plazas de aparcamiento públicas en los terrenos que constituyen el actual ámbito UE-80.1. En estos terrenos la presente Innovación establece una edificabilidad de 9.797m<sup>2</sup> y define 50 plazas de aparcamiento públicas lo que supone **un ratio de 0'51** plazas de aparcamiento públicas por cada 100m<sup>2</sup> construidos. Asimismo, de estas 50 plazas, 2 son plazas reservadas para minusválidos en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010.
- o 87 plazas de aparcamiento públicas en los terrenos que constituyen el actual ámbito A-ROQ-02. En estos terrenos la presente Innovación establece una edificabilidad de 8.663m<sup>2</sup> y define 87 plazas de aparcamiento públicas **lo que supone un ratio de 1'00** plazas de aparcamiento públicas por cada 100m<sup>2</sup> construidos. Asimismo, de estas 87 plazas, 3 son plazas reservadas para minusválidos en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010.

Por tanto, en el nuevo ámbito A-ROQ-02 se definen 137 plazas de aparcamiento públicas, lo que supone para el total del ámbito, **un ratio de 0'742 plazas públicas por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable, sin que se produzca un detrimento del ratio de plazas públicas definido en el PGOU vigente.**

La presente Innovación posibilita materializar las plazas de aparcamiento públicas, **reduciendo la edificabilidad máxima** en el nuevo ámbito A-ROQ-02, y **modificando el trazado viario** únicamente en los terrenos del actual ámbito A-ROQ-02, manteniendo el criterio de recoger los trazados vinculantes del viario circundante y garantizar las conexiones viarias y peatonales. Con este criterio, se aumenta la sección del viario que delimita este nuevo ámbito A-ROQ-02 en sus extremos sudeste (límite con manzana edificada SUC-D, en tipología UAG/2) y sur (C/ Los Molinos), reajustando las alineaciones de las manzanas. De esta manera, se ha comprobado gráficamente, en el plano nº 9 de la presente Innovación, la viabilidad de ubicar 137 plazas de aparcamiento públicas, 5 de las cuales son reservadas para minusválidos.

### **e) Mejora en el equilibrio entre los porcentajes de uso Residencial y Terciario.**

Analizando la situación actual definida por el PGOU vigente, en los terrenos afectados por la presente Innovación se produce un desequilibrio entre el porcentaje de edificabilidad asignado a uso Residencial y Terciario. El PGOU vigente establece para el conjunto de estos terrenos, un porcentaje del **4'83%** de la edificabilidad total **para uso Terciario** y un **95'17%** de la edificabilidad total para uso Residencial. Este desequilibrio detectado conllevaría un tejido urbano en el centro de Roquetas de Mar deficitario en su variedad en relación a las tipologías edificatorias, usos, equipamientos privados y actividades económicas, así como resultaría un modelo que no es acorde a la situación actual del mercado inmobiliario.



**La presente Innovación corrige este desequilibrio**, asignando en el nuevo ámbito A-ROQ-02 un porcentaje del 34% de la edificabilidad total para uso Terciario y un 66% de la edificabilidad total para uso Residencial, definiendo en su ordenación pormenorizada, una manzana de uso Terciario Comercial en la zona este del ámbito.

**Cuadro resumen** de los porcentajes de usos Residencial y Terciario:

	PGOU publicado 28 sep 10 (UE.80-1 + A-ROQ-02)	Innovación PGOU (Nuevo A-ROQ-02)
Superficie (m <sup>2</sup> )	23.672	23.672
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	28.046	18.460
Edificabilidad Uso Terciario (m <sup>2</sup> t)	<b>1.354 (4'83% de la edificabilidad total)</b>	6.276 (34% de la edificabilidad total)
Edificabilidad Uso Residencial total (VL+V.Protégida) (m <sup>2</sup> t)	<b>26.692 (95'17% de la edificabilidad total)</b>	12.184 (66% de la edificabilidad total)

#### **f) Ajuste en el coeficiente de edificabilidad en la manzana M2.**

El PGOU vigente asigna para la parcela M2 en el actual ámbito A-ROQ-02 una edificabilidad máxima de 8.905m<sup>2</sup>t. La superficie de suelo de esta manzana en el ámbito actual es de 2.666m<sup>2</sup>s, lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 3'34m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, superior al máximo permitido para la ordenanza asignada, PLM/4, tal y como se define en el Capítulo Undécimo del PGOU vigente, siendo este parámetro de 3'10m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**La presente Innovación ajusta el coeficiente de edificabilidad para esta manzana M2, a 3'10m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, de tal manera que la ordenación propuesta posibilite su desarrollo en cumplimiento de su correspondiente ordenanza.

#### **g) Mejora que supone esta Innovación del PGOU para el bienestar de la población, así como para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de la actividad pública urbanística.**

La nueva solución propuesta en esta Innovación unifica los actuales ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, los cuales constituyen un mismo vacío urbano en el centro de Roquetas de Mar, posibilitando un desarrollo global de las actividades de urbanización y edificación que integren de una manera cohesionada la nueva trama urbana en la ciudad. Cabe destacar, que el desarrollo en conjunto de estos terrenos permitirá solucionar también algunos problemas de medianeras vistas, las cuales se encuentran degradadas y deterioran la calidad de la trama en esta zona del casco urbano. La tipología definida en las manzanas anexas a estas medianeras es PLM/4, **lo que permitirá ocultar estas medianeras con la nueva edificación y en el caso de construirse nuevas medianeras, éstas se tratarán como fachada.**

La ordenación propuesta mejora la calidad y la eficacia de las dotaciones previstas por el PGOU para el conjunto de estos terrenos. Se aumenta la superficie de dotaciones y se reduce el número de viviendas y la edificabilidad máxima, mejorando los ratios dotaciones/edificabilidad, lo que supone **un mayor nivel de dotaciones para la población en esta zona del centro de Roquetas de Mar.** Asimismo, la ubica-



ción de estas superficies dotacionales, próximas entre sí, potencia un uso racional y cohesionado de las mismas.

Por otra parte, la nueva ordenación propuesta garantiza un desarrollo urbanístico conforme a los parámetros establecidos **en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978**, referente a las reservas de suelo para Espacios Libres y Equipamientos, plazas de aparcamiento públicos y edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas.

Asimismo, el reajuste en los porcentajes de edificabilidad de uso Residencial y Terciario potencia una trama urbana con mayor riqueza en sus usos y también en sus actividades económicas y posibilita un desarrollo conforme a un mercado inmobiliario actual. La manzana de uso Terciario Comercial definida en la presente Innovación supone un acicate para la generación de empleo en el municipio, siendo al fin y al cabo un nuevo Equipamiento Privado para la ciudad.

La ejecución de este vacío urbano supone una mejora para el bienestar de la población del entorno, además de lo que le supone al municipio el poder disponer en un plazo más breve de las cesiones que le corresponde, como consecuencia de la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

Esta Innovación del PGOU supone un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, dado que entre las funciones que ésta comprende, se encuentra la transformación del suelo mediante la urbanización y edificación. Mediante esta Innovación, con las nuevas características de la ordenación, se facilita la ejecución (urbanización y edificación) del nuevo ámbito denominado A-ROQ-02, por las razones explicadas en el presente documento, con los beneficios que eso conlleva para el entorno y el municipio.

Mediante esta Innovación, se subordina el uso del suelo al interés general de la población, incrementándose positivamente el ratio dotaciones/edificabilidad, el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas y el porcentaje de edificabilidad para uso Terciario generador de actividad económica y de empleo.

## 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

La propiedad de los terrenos que constituyen los actuales ámbitos denominados UE-80.1 y A-ROQ-02, está compuesta en su totalidad por las fincas que a continuación se detallan según referencia catastral:

La superficie del actual ámbito UE-80.1 del PGOU es 13.259m<sup>2</sup>s.

La superficie del actual ámbito A-ROQ-02 del PGOU es 10.413m<sup>2</sup>s.

La superficie del nuevo ámbito **A-ROQ-02 definido en la presente Innovación es 23.672m<sup>2</sup>s** (resultante de unificar 13.259m<sup>2</sup>s y 10.413m<sup>2</sup>s).

Dentro de este nuevo ámbito A-ROQ-02, los propietarios poseen las fincas, con las siguientes superficies:



- 1) Hnos. Godoy Durán, C.B.  
CIF.: E-04622346  
Domicilio: Bulevar de El Ejido nº 146 - 04700 El Ejido - Tf.: 950.486.786  
Propietario de la **finca A** cuya superficie catastral es: 4.241m<sup>2</sup>s y de la **finca C** cuya superficie catastral es: 4.589m<sup>2</sup>s.
- 2) Francisco Navarro Martínez  
DNI.: 27.152.334-Y  
Domicilio: Avda Juan de Bonachera, 100 – Roquetas de Mar (Almería)  
Propietario de la **finca B** cuya superficie catastral es: 4.202m<sup>2</sup>s.
- 3) M<sup>a</sup> Jesús Legaz Martínez  
DNI.: 22.887.490-Y  
Domicilio: C/ Loro, nº 2 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)  
Propietario de la **finca D** cuya superficie catastral es: 4.319m<sup>2</sup>s.
- 4) Anida Operaciones Singulares, S.A.  
CIF.: A-28515088  
Domicilio: C/ Julián Camarillo, 4º C – 28037 Madrid  
Propietario de la **finca E** cuya superficie catastral es: 3.906m<sup>2</sup>s.
- 5) Ciorun y Ledyaeva, S.L.  
CIF.: B-04756698  
Domicilio: C/ Quito, nº 6, 4º 2 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)  
Propietario de la **finca F** cuya superficie catastral es: 1.632m<sup>2</sup>s.
- 6) Miguel Ángel Martín García  
DNI.: 34.865.846-P  
Domicilio: C/ Puertollano, nº 26 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)  
Propietario de la **finca G** cuya superficie catastral es: 160m<sup>2</sup>s.

**Información catastral** de las fincas:

<u>Finca</u>	<u>Referencia catastral</u>	<u>Superficie catastral</u>	<u>Propietario</u>
A	4785404WF3648N0001OA	4.241m <sup>2</sup> s	Hnos. Godoy Durán, C.B.
B	4785405WF3648N0001KA	4.202m <sup>2</sup> s	Francisco Navarro Martínez
C	4785408WF3648N0001XA	4.589m <sup>2</sup> s	Hnos. Godoy Durán, C.B.
D	4784701WF3648S0001SL	4.319m <sup>2</sup> s	M <sup>a</sup> Jesús Legaz Martínez
E	4784702WF3648S0001ZL	3.906m <sup>2</sup> s	Anida Operaciones Singulares SA
F	4784703WF3648S0001UL	1.632m <sup>2</sup> s	Ciorun y Ledyaeva, S.L.
G	4784713WF3648S0001QL	160m <sup>2</sup> s	Miguel Ángel Martín García



## 6.- CUADRO COMPARATIVO DE LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS:

### Resumen comparativo de los parámetros globales:

Clasificación	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	suelo urbano no consolidado suelo urbano no consolidado
Calificación Uso global	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	residencial residencial
Uso predominante	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	plurifamiliar PLM plurifamiliar PLM
Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> t	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	28.046 18.460
Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	1'18 0'78
Aprovechamiento Medio UAS/m <sup>2</sup> s	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	1'114 0'761
Dotaciones m <sup>2</sup> s	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	5.633 5.705
Viario m <sup>2</sup> s	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	6.710 6.377
Manzana infraestructuras m <sup>2</sup> s	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	0 81
Nº máximo de viviendas	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	228 137
Densidad max Viv/ha	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	96'32 57'87
% edificabilidad total Terciario	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	4,83 34
% edificabilidad total Residencial VL	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	82'14 46'20
% edificabilidad total Residencial VPO	actual (ámbitos UE-80.1 + A-ROQ-02) innovación (nuevo ámbito A-ROQ-02)	13'03 19'80

### Resumen comparativo de las manzanas lucrativas:

Manzana	ficha	R1	R2-A	R2-B	R3	R4	R5	R6	R7	M1	M2
Coeficiente de edificabilidad	actual innovación	3'100 3'100	2'030 2'030	2'030 2'030	3'100 3'100	1'100 2'399	2'300 3,10	3'100 -	2'100 -	2'500 0'764	3'340 3'100
Superficie edificable	actual innovación	624 1.323	1.436 1.595	1.292 1.292	3.934 1.620	2.200 2.603	1.534 1.364	2.038 -	1.451 -	4.618 4.882	8.905 3.781
Tipología	actual innovación	PLM PLM	PLM PLM	PLM PLM	PLM PLM	PLM PLM	PLM PLM	PLM -	PLM -	PLM TER	PLM PLM



Nº máx de viviendas	actual	6	12	11	36	14	14	19	12	36	68
	innovación	15	18	15	13	20	15	-	-	-	41
Nº máx de plantas	actual	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4
	innovación	4	4	4	4	4	4	-	-	2	4

**Superficies de suelo** (desglosadas las superficies de dotaciones) y **superficies edificables** por usos de las manzanas de la presente Innovación:

Parámetros urbanísticos									
Manzanas	Superficie de suelo	Coefficiente de edificabilidad	Tipología	Superficie edificable uso PLM LIBRE	Superficie edificable uso PLM VPP	Superficie edificable uso TERCARIO	Superficie edificable TOTAL	Nº máximo de viviendas	Nº máximo de plantas
EL(1)	2.162								
EL(2)	876								
EL(1)	285								
EPR(1)	1.466								
EPR(2)	916								
R1	427	3,100	PLM	1.323	-	-	1.323	15	4
R2-A	786	2,030	PLM	1.595	-	-	1.595	18	4
R2-B	636	2,030	PLM	1.292	-	-	1.292	15	4
R3	523	3,100	PLM	1.140	-	480	1.620	13	4
R4	1.085	2,399	PLM	1.815	-	788	2.603	20	4
R5	440	3,100	PLM	1.364	-	-	1.364	15	4
M1	6.392	0,764	TER	-	-	4.882	4.882	-	2
M2	1.220	3,100	PLM	-	3.655	126	3.781	41	4
I-1	40,50	Parcela de infraestructuras							
I-2	40,15	Parcela de infraestructuras							



## 7.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO:

La presente Innovación mantiene la clasificación actual del suelo como **Suelo Urbano No Consolidado**, estableciendo para la totalidad de los terrenos que constituyen el objeto de la presente Innovación, la categoría de Suelo Urbano No Consolidado en **Áreas de Reforma Interior (SUNC-ARIS), con ordenación detallada**.

Es decir, el actual ámbito UE-80.1 pasa de Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II (SUNC-ETII) a Suelo Urbano No Consolidado en Áreas de Reforma Interior (SUNC-ARIS) con ordenación detallada. El actual ámbito A-ROQ-02 se mantiene como Suelo Urbano No Consolidado en Áreas de Reforma Interior (SUNC-ARIS), estableciéndose en la presente Innovación la ordenación detallada.

## 8.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

El actual ámbito UE-80.1 no se encuentra incluido en el PGOU en ninguna Área de Reparto. El actual ámbito A-ROQ-02 se encuentra incluido en el PGOU en el Área de Reparto ARU-09, la cual es exclusiva de este ámbito.

La presente Innovación incluye el nuevo ámbito A-ROQ-02, el cual unifica los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, en el **Área de Reparto ARU-09**, la cual se mantiene en exclusiva para este nuevo ámbito.

Para el cálculo del aprovechamiento resultante la presente Innovación establece los siguientes coeficientes de Uso pormenorizado:

- 1) Uso Comercial: 1'25
- 2) **Uso Residencial Libre: 1'00**
- 3) Uso Residencial Vivienda protegida: 0'45

**El aprovechamiento medio del Área de Reparto ARU-09 resulta 0,761UAs/m<sup>2</sup>s** según el siguiente cuadro de cálculo:

Área de reparto	Ámbito	Categoría	Uso Global	Sup. (m <sup>2</sup> )	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Usos		Distribución Usos (%)	Sup. Construida máxima (m <sup>2</sup> t)	Coef. Uso Pormenorizado	Coef. VPP	Aprov. Objetivo (UAS)	Aprov. Medio (UAS/m <sup>2</sup> s)
						Pormenorizados	Ordenanza						
ARU-09	A-ROQ-02	SUNC-ARIS	Residencial	23.672	0,7798			100%					
						Comercial	TER	34,00%	6.276	1,25	1	7.846	
						Residencial Libre	PLM	46,20%	8.529	1	1	8.529	
						Residencial VPP	PLM	19,80%	3.655	1	0,45	1.645	
		<b>TOTAL</b>		<b>23.672</b>					<b>18.460</b>			<b>18.019</b>	<b>0,761</b>

## 9.- CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

- o Cuatrienio: Primero
- o Año inicio: 1º
- o Gestión: Compensación. Plazo 1 mes
- o Urbanización: Proyecto de Urbanización. Plazo 12 meses





**La presente Innovación establece la ordenación detallada del nuevo ámbito A-ROQ-02**, sin necesidad de programar un Plan Especial. La manzana M2 se destina para materializar la cesión del 10% del aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento, así como para materializar el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito destinada a viviendas de protección oficial.

Se asigna a la manzana M2 la cesión al ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del ámbito, que resulta 1.802UAs en las siguientes tipologías:

- o Viviendas protegidas: Edificabilidad: 3.655m<sup>2</sup>t, supone 1.645Uas
- o Terciario Comercial: Edificabilidad: 126m<sup>2</sup>t, supone 157Uas
- o Total: 1.802UAs de aprovechamiento que se materializan en 3.781m<sup>2</sup>t de edificabilidad.

Se establece un plazo máximo de 4 años para el inicio de la ejecución de las viviendas protegidas.

Los plazos, tanto para el inicio como para la terminación de las obras de las viviendas protegidas se cuentan desde la fecha de la Aprobación Definitiva de la presente Innovación al PGOU de Roquetas de Mar.

Estas fechas definidas como fechas límite para el inicio y terminación de las viviendas protegidas deben referenciarse a las

fechas de solicitud de la Calificación Provisional y Calificación Definitiva de las mismas, habiendo un plazo máximo entre la concesión de una y otra de 30 meses, con el posible aumento de tiempo de un 50% previa solicitud, en concordancia con el artículo 39 del Decreto 149/2006 de 25 de julio, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas protegidas.

En cualquier caso, el desarrollo de las obras de las viviendas protegidas se deberá realizar de forma acompasada con el resto de las promociones de viviendas libres y de los equipamientos de la Unidad de Ejecución, de forma que la ejecución de las obras de las viviendas protegidas no queden relegadas al final de su desarrollo y, a su finalización, cuenten con todos los servicios y equipamientos necesarios.

En la manzana M1, la presente Innovación asigna una edificabilidad en Terciario de 4.882m<sup>2</sup>, estableciendo que la subsiguiente figura de desarrollo, definirá para esta manzana M1 una superficie comercial SUEVP (superficie útil de venta al público) <2.500m<sup>2</sup>.

## **10.- NORMAS URBANÍSTICAS:**

Serán de aplicación las establecidas en el PGOU aprobado definitivamente el 03 marzo 2009, y publicado en el BOJA del 28 septiembre 2010.

## **11.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN:**

La ordenanza de aplicación para las parcelas R1, R2-A, R2-B, R3, R4, y M2, será la ordenanza Plurifamiliar entre medianerías PLM tal como se define en el Capítulo Undécimo del PGOU vigente y para la parcela M1 será la ordenanza de Terciario TER tal y como se define en el Capítulo Decimosexto de dicho PGOU.



## 12.- DETERMINACIONES DEL CAPÍTULO V DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:

**Artículo 45.** Las determinaciones especificadas en el art 45.1 del Reglamento de Planeamiento, se encuentran totalmente descritas y justificadas dentro de la documentación de la presente Innovación por lo que obviamos aquí su reiteración; excepto lo referido en los párrafos h) e i) de dicho Reglamento de Planeamiento, los que concretamos a continuación:

### 45.1.h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Se estima un Presupuesto de Ejecución Material para las obras de urbanización por importe de 608.465€, desglosado por capítulos según el cuadro siguiente:

CAP.	DESCRIPCIÓN	%	P.E.M. (€)
1	Movimiento de Tierras	18,000	109.523,70 €
2	Red de abastecimiento de agua y riego	6,000	36.507,90 €
3	Red de saneamiento	8,000	48.677,20 €
4	Red de media y baja tensión	22,000	133.862,30 €
5	Red de telecomunicaciones	0,800	4.867,70 €
6	Red de alumbrado público	1,500	9.126,98 €
7	Red viaria y señalización	40,000	243.386,00 €
8	Ajardinamiento y mobiliario urbano	1,200	7.301,58 €
9	Control de calidad	0,500	3.042,33 €
10	Gestión de residuos	0,500	3.042,33 €
11	Seguridad y Salud	1,500	9.126,98 €
<b>P.E.M. TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>608.465,00 €</b>

### 45.1.i) Plan de etapas.

El plan de etapas estimado para la presente Innovación es el siguiente:

Gestión del sistema de Compensación - presentación para su tramitación de los **Estatutos y Bases de la Junta de Compensación**: 1 mes contado a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente documento de Innovación.

**Proyecto de Urbanización** – presentación para su tramitación: 12 meses, contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.

Actualmente, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar tiene una Norma Urbanística que en su apartado f) obliga a contribuir en la ejecución de los sistemas generales con **una prestación de 30€ (IVA no incluido) por cada m<sup>2</sup> de techo edificable para caso de suelos urbanizables**; en el supuesto de que en un futuro, el Ayuntamiento modifique dicha Norma Urbanística, podríamos acogernos en el Proyecto de Reparcelación a esa posible futura modificación.

**Artículo 45.2.** Las dotaciones son independientes de las previstas en el PGOU teniendo, por tanto, un carácter complementario de éstas.



## Artículo 46.

**Modo de ejecución de las obras de urbanización:** Atendiendo a la propiedad de los terrenos y a los criterios de actuación del PGOU, se considera como sistema adecuado para gestionar y desarrollar el planeamiento, el Sistema de Actuación por Compensación, para la presente Innovación al PGOU de Roquetas de Mar en los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02, así como para su desarrollo.

**Plazos de ejecución de las obras:** Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se estiman en 12 meses, contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la aprobación de los convenios o cartas de compromiso del promotor de la urbanización con las compañías suministradoras de las infraestructuras urbanas.

**Conservación de la urbanización:** una vez ejecutada la urbanización, existe la obligación de conservación de las obras de urbanización, así como el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, para que éstos se mantengan en un correcto estado de mantenimiento y conservación. Por ello, los promotores están obligados a conservar y mantener lo siguiente:

a) El promotor particular, hasta el momento de recepción definitiva y entrega a la Administración. La participación del propietario en tal obligación se determina en función de:

- o Su participación en la Junta de Compensación y subsiguientemente en el Proyecto de Reparcelación.
- o La cuota de participación con relación al total del bien inmueble que tenga asignada cada comunidad, si sobre las parcelas se hubiesen constituido los regímenes de propiedad horizontal.

b) a la Administración actuante, una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

**Medios económicos del promotor para la ejecución de las obras:** El costo total de la ejecución de la urbanización asciende a un Presupuesto de Ejecución Material de 608.465€. **La ejecución de la urbanización se proyecta en una etapa única.**

Para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este importe, los propietarios de suelo en el ámbito de la presente Innovación, que se erigirán en copartícipes de la Junta de Compensación que contratará las obras de urbanización, cuentan con la garantía que supone la propiedad de los terrenos objeto de la Innovación, los cuales se encuentran escriturados y registrados a su favor.

El Ayuntamiento deberá velar por el cumplimiento de las garantías ofrecidas mediante la solicitud a los propietarios para que se acompañe fotocopia de la escritura o Nota Simple Registral, así como escrito de compromiso de la propiedad de los terrenos a la ejecución de las obras de urbanización y demás cargas provenientes de la gestión del Planeamiento.

El promotor cuenta con solvencia suficiente para el desarrollo de las obras, y en cualquier caso el valor del suelo de la actuación garantiza la solvencia suficiente para el desarrollo de las obras de urbanización.

**Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos:** Se establecerá entre el promotor y el Ayuntamiento, depositando aquél en el momento preciso y reglamentado, la garantía suficiente, la cual se podrá presentar en metálico, valores públicos o mediante aval bancario.



El resto de determinaciones especificadas en los artículos 47 y subsiguientes han sido incluidas y descritas pormenorizadamente en la documentación que compone la presente Innovación, por lo que obviamos aquí su reiteración.

### **Artículo 53. Implantación y características de los servicios urbanísticos.**

#### **Red viaria**

La red viaria se desarrolla a partir del viario existente que configura el contorno del ámbito de actuación, viario conformado por la Avda Juan Bonachera, C/ Santander y C/ Párroco Francisco González, así como la solución de adosamiento a las medianerías existentes por el límite suroeste del ámbito. Asimismo, el trazado interior de la red viaria ha venido condicionada por la necesidad de homogeneizar el trazado con los otros viarios existentes que acometen al ámbito, concretamente C/ Derechos Humanos, C/ Loro, C/ Mayas y C/Hernán Cortés.

La presente Innovación posibilita materializar las plazas de aparcamiento públicas, reduciendo la edificabilidad máxima en el nuevo ámbito A-ROQ-02, y modificando el trazado viario únicamente en los terrenos del actual ámbito A-ROQ-02, manteniendo el criterio de recoger los trazados vinculantes del viario circundante y garantizar las conexiones viarias y peatonales. Con este criterio, se aumenta la sección del viario que delimita este nuevo ámbito A-ROQ-02 en sus extremos sudeste (límite con manzana edificada SUC-D, en tipología UAG/2) y sur (C/ Los Molinos), reajustando las alineaciones de las manzanas. De esta manera, se ha comprobado gráficamente, en el plano nº 9 de la presente Innovación, la viabilidad de ubicar 137 plazas de aparcamiento públicas, 5 de las cuales son reservadas para minusválidos.

En el plano nº 9 de la presente Innovación se han indicado las cotas de rasante definitivas en los puntos singulares, como son los puntos de cruce de viales y los cambios de dirección en los mismos. La pendiente natural del terreno, en términos globales, es del **~1'30% en sentido sudeste hacia el noroeste y del ~1'10% en sentido suroeste hacia el nordeste**, lo que garantizará la evacuación de pluviales por escorrentía superficial en el ámbito de la urbanización, así como unas cómodas pendientes, tanto longitudinales como transversales del viario, a efectos de accesibilidad. También por la anchura con la que se han dotado al conjunto de las aceras, se acredita el cumplimiento holgado de la supresión de barreras urbanísticas que afecten a las personas impedidas o minusválidas en todo el ámbito de la Innovación, acorde con la Normativa.

Señalética vertical y horizontal: se ha previsto una completa señalética vertical y horizontal en toda la urbanización, incluyendo columnas informativas, pintura y señalización de pasos cebra, nombre de calles, señales de stop, ceda el paso, etc.

En la redacción del Proy. de Urbanización, se seguirán los siguientes criterios:

- o La pendiente longitudinal máxima en los viales será del 2%
- o Toda la red viaria, tanto rodada como peatonal, pasos cebra y aparcamientos, cumplirán con lo dispuesto en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad.
- o En cuanto a los materiales, se atenderá a lo dispuesto en las Normas del PGOU de Roquetas de Mar, así como del PG-4.



## **Red de evacuación de aguas fecales y pluviales**

Habiendo recabado el asesoramiento de la compañía Hidralia, suministradora de este servicio en el T.M. de Roquetas, Hidralia nos informa y hemos comprobado que no existe red de pluviales dentro del ámbito de esta Innovación, y/o bajo el viario existente. En cambio, sí existe red de fecales en todo el perímetro exterior del ámbito.

Por lo anterior, hemos procedido a resolver el diseño de la evacuación de fecales entroncándolo a la red de fecales existente, con secciones de conductos compatibles con las existentes. En cambio, no hemos proyectado una red de pluviales al no tener red municipal de pluviales a la que evacuar. No obstante, si durante el transcurso de la tramitación de este expediente, hasta el momento en el que se obtenga la licencia municipal de obras del Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento decidiese con Hidralia ejecutar una nueva red de pluviales que pudiese dar servicio también a este ámbito, se procedería entonces a redactar una adenda al Proyecto de Urbanización, incluyendo la red de pluviales interior de nuestro ámbito, entroncando y evacuando hacia esa red de pluviales que se amplía.

La red de evacuación de aguas fecales se diseñará y calculará en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con la normalización de elementos constructivos y de urbanización del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la compañía Hidralia. El cálculo de la red de fecales se efectuará siguiendo los baremos de consumo de abastecimiento que se describen en la página siguiente de la presente memoria, de acuerdo con los estándares de cálculo normalizados de Hidralia para el T.M. de Roquetas de Mar.

Todo el conjunto de la red de fecales seguirá las líneas naturales de caída topográfica del terreno, evacuando hacia las cotas más bajas de la urbanización, evacuando finalmente hacia la red de fecales existente. La pendiente mínima de la red en **todos sus tramos será del 0'50%**.

Todo el conjunto de la red irá dotada de las correspondientes acometidas desde edificios mediante arquetas sifónicas registrables, pozos de registro en los puntos singulares, máximo 50m entre dos pozos consecutivos, etc. y, si fuese preciso o exigido, dotado con las correspondientes cámaras de descarga en cabecera de la red.

Para la red de fecales normalizada, la sección mínima del conducto será de Ø300mm, acorde con las secciones existentes a las que va a entroncar.

La evacuación final de las aguas residuales se llevará a cabo de manera coordinada con Hidralia, entroncando con la red actualmente existente de saneamiento del casco urbano de Roquetas de Mar.

## **Red de abastecimiento de agua potable y riego**

La red de abastecimiento de agua potable se llevará a cabo de manera tutelada y asesorada con la compañía suministradora Hidralia.

Se efectuará el entronque de la red unitaria de abastecimiento de agua potable y riego de la urbanización, desde la red unitaria de abastecimiento de agua potable y riego del casco urbano de Roquetas de Mar, cerrando las redes en anillo, todo ello de acuerdo y tutelado por la compañía suministradora Hidralia.

La red interior será anillada mínimo Ø100mm en fundición dúctil, según requerimientos de cálculo. Discurrirá por los viales de la urbanización. Intercalados en la misma, se dispondrán los correspondientes hidrantes contra incendios, así como las bocas de riego de las zonas verdes y espacios libres.



El esquema que se aporta en la planimetría de este Plan Parcial, deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, mediado la tutela y asesoramiento de Hidralia.

Se ha previsto un consumo medio de 4.000m<sup>3</sup>/Ha/año para nuestro uso residencial y terciario. En nuestro caso, esto supondría un consumo de:

$$2'3672\text{Has} \times 4.000\text{m}^3/\text{Ha}/\text{año} = 9.469\text{m}^3/\text{año}$$

**Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0'7, supondría un consumo real de:**

$$0'7 \times 9.469 = \sim 6.630\text{m}^3/\text{año}$$

Para la redacción y cálculo del Proyecto de Urbanización, deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes:

- o Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen de agua de abastecimiento, con las garantías sanitarias del consumo de agua con destino al consumo humano.
- o La presión mínima en la red, será de 3'50 atmósferas, debiendo asegurarse la capacidad necesaria mediante depósitos de regulación y grupos de impulsión; esto viene referido al consumo en un día punta y la necesidad de mantener en servicio en todo momento a los hidrantes contra incendios, en la debidas condiciones y con las debidas garantías de caudal y presión.
- o En la zona de parques y jardines (espacios libres de uso público) se preverá las correspondientes acometidas a las bocas de riego estratégicamente distribuidas por todo el espacio.

## Red de suministro de energía eléctrica

La energía eléctrica se obtendrá de la compañía suministradora que es, para este caso, la compañía Endesa, con la que el promotor habrá que formalizar los correspondientes acuerdos de suministro.

Dado que actualmente existe una red de media tensión (M.T.) en el entorno, se considera que dicho suministro quedará facilitado y garantizado por proximidad.

Dentro de la urbanización, se dispondrá una red subterránea cerrada y anillada en M.T., dando alimentación a los C.T., ubicados de manera distribuida, con capacidad acorde al uso y previsión de cargas.

De dichos C.T. se dispondrán las correspondientes líneas eléctricas enterradas en B.T. las cuales alimentarán la totalidad de las parcelas, cuadros de servicios públicos, cuadros de riego y cuadros de alumbrado público (CAP), intercalando espaciadamente las correspondientes acometidas en arquetas.

Los cálculos y dimensionamiento de las redes y C.T. se incluirán en el Proyecto de Urbanización, según las estimaciones de cargas y consumos, estandarizados en función de cada uso. Se aplicarán en los cálculos los coeficientes de simultaneidad reglamentados. Las redes eléctricas y sus elementos complementarios deberán cumplir la reglamentación técnica vigente.

La ubicación de las canalizaciones eléctricas, en su conjunto y de los distintos tipos, se llevará a cabo, bien por las aceras, bien por las calzadas, próximas a la línea de bordillo, según normalización de elementos constructivos.



Las potencias previstas totales y desglosadas por parcelas, incluyendo el uso de cada una, así como las previsiones de su construcción, son las que se han calculado según el cuadro adjunto.

**POTENCIA ASIGNADA POR PARCELAS**

INNOVACIÓN DEL PGOU ROQUETAS DE MAR EN  
 LOS ÁMBITOS DE LA UE-80.1 Y DEL A-ROQ-02

DATOS DE LAS PARCELAS Y POTENCIAS PREVISTAS

Parcela	Usos	Pot. Unit.	Cantidad	C.Sim.	Potencia	Total
		(kW)			(kW)	
R-1	Viviendas Electríf. Básica	9,20	15	0,71	97,98	112,43
	Ascensor	4,50	1	1,00	4,50	
	Garaje	0,01	427	1,00	4,27	
	Vehículo Eléctrico	3,68	1	1,00	3,68	
	Zonas Comunes	2,00	1	1,00	2,00	
<b>TOTAL</b>						<b>112,43</b>
R-2A	Viviendas Electríf. Básica	9,20	18	0,71	117,58	145,80
	Ascensor	4,50	2	1,00	9,00	
	Garaje	0,01	786	1,00	7,86	
	Vehículo Eléctrico	3,68	2	1,00	7,36	
	Zonas Comunes	2,00	2	1,00	4,00	
<b>TOTAL</b>						<b>145,80</b>
R-2B	Viviendas Electríf. Básica	9,20	15	0,71	97,98	114,52
	Ascensor	4,50	1	1,00	4,50	
	Garaje	0,01	636	1,00	6,36	
	Vehículo Eléctrico	3,68	1	1,00	3,68	
	Zonas Comunes	2,00	1	1,00	2,00	
<b>TOTAL</b>						<b>114,52</b>
R-3	Viviendas Electríf. Básica	9,20	13	0,71	84,92	100,33
	Ascensor	4,50	1	1,00	4,50	
	Garaje	0,01	523	1,00	5,23	
	Vehículo Eléctrico	3,68	1	1,00	3,68	
	Zonas Comunes	2,00	1	1,00	2,00	
<b>TOTAL</b>						<b>100,33</b>
R-4	Viviendas Electríf. Básica	9,20	20	0,71	130,64	161,85
	Ascensor	4,50	2	1,00	9,00	
	Garaje	0,01	1.085	1,00	10,85	
	Vehículo Eléctrico	3,68	2	1,00	7,36	
	Zonas Comunes	2,00	2	1,00	4,00	
<b>TOTAL</b>						<b>161,85</b>
R-5	Viviendas Electríf. Básica	9,20	15	0,71	97,98	112,56
	Ascensor	4,50	1	1,00	4,50	
	Garaje	0,01	440	1,00	4,40	
	Vehículo Eléctrico	3,68	1	1,00	3,68	
	Zonas Comunes	2,00	1	1,00	2,00	
<b>TOTAL</b>						<b>112,56</b>
M-1	Terciario	0,10	6.392	1,00	639,20	
<b>TOTAL</b>						<b>639,20</b>
M-2	Viviendas Electríf. Básica	9,20	41	0,71	267,81	310,55
	Ascensor	4,50	3	1,00	13,50	
	Garaje	0,01	1.220	1,00	12,20	
	Vehículo Eléctrico	3,68	3	1,00	11,04	
	Zonas Comunes	2,00	3	1,00	6,00	
<b>TOTAL</b>						<b>310,55</b>



<b>EPR-1</b>	Equipamiento	0,05	1.466	1,00	73,30	
	<b>TOTAL</b>					<b>73,30</b>
<b>EPR-2</b>	Equipamiento	0,05	916	1,00	45,80	
	<b>TOTAL</b>					<b>45,80</b>
<b>Alumbrado Público: Esp.Libres+Viales</b>		5,00	1	1,00	5,00	
	<b>TOTAL</b>					<b>5,00</b>
<b>POTENCIA NOMINAL TOTAL SOLICITADA (kW)</b>						<b>1.821,33</b>

### Red de suministro de alumbrado público

La red de alumbrado público partirá de cada uno de los cuadros de alumbrado público (CAP), los que estarán dotados de los correspondientes equipos para seguridad, control y medición; también estarán dotados de los correspondientes interruptores crepusculares. Las lámparas serán de tipo LED, a fin de garantizar un correcto servicio de alumbrado, así como su economía, fiabilidad y sostenibilidad.

Conforme a la normalización de elementos de urbanización del municipio de Roquetas de Mar, el alumbrado público se ejecutará con lámparas LED de 500mA de la marca Citea con óptica WW 5117.

### Red de telecomunicaciones

El diseño y construcción de la red de telecomunicaciones se efectuará según la Normativa Sectorial vigente.

El entorno urbano del casco urbano de Roquetas de Mar está dotado de red de telecomunicaciones, la cual opera con normalidad, por lo que se considera que el entronque con dicha red queda garantizado.

En el Plan Parcial se han proyectado los esquemas de la instalación de telecomunicaciones, la cual deberá dar servicio a la totalidad de las parcelas. El diseño definitivo, su dimensionamiento y descripción constructiva corresponderá al Proyecto de Urbanización.

La nueva red de telecomunicaciones se conectará desde la red que discurre por el entorno del casco urbano de Roquetas de Mar. Será enterrada, irá por las aceras, próxima a las fachadas, cableado bajo tubos incluidos en prismas de hormigón, con acometidas para dotación de la totalidad de las parcelas edificables y de equipamientos públicos.

Dicha red de telecomunicaciones se atenderá a la Normativa en vigor, concretamente a la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, al Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero, su Reglamento según Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio, el real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, el Real Decreto 330/2016 de 9 de septiembre.

### Consideraciones a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización deberá partir de, y tener en cuenta, los esquemas de diseño que se han descrito en la presente Innovación.

Este diseño que se ha realizado aquí a nivel de Innovación, se ha hecho a nivel de esquemas de las redes, tal como está reglado. Dichos elementos de urbanización





deberán ser en esa fase de Proyecto de Urbanización completados a un nivel de definición tal que permita su correcta construcción y puesta en obra.

En el Proyecto de Urbanización se definirán, describirán, medirán y valorarán de manera pormenorizada y detallada todos los elementos constituyentes de la urbanización, incluyendo los correspondientes dimensionamientos y definición de secciones, materiales, pozos, arquetas, elementos de seguridad y control, movimientos de tierras (excavaciones y explanadas, secciones longitudinales y transversales), etc., todo ello deberá ir acompañado, justificado y completado con los correspondientes cálculos numéricos, mediciones, presupuestos, pliegos de condiciones técnicas, etc.

Dado que una urbanización está sujeta a múltiple normativa sectorial, tanto de distintos Organismos de la Administración como de las compañías suministradoras, deberá tenerse en cuenta la normalización de elementos constructivos y de infraestructuras urbanas que para caso sean exigidos y necesarios.

Deberán obtenerse, en su caso, los correspondientes asesoramientos de las compañías suministradoras. También la promotora de la urbanización deberá llevar a cabo, en su caso y por exigencia o conveniencia, los correspondientes acuerdos de suministro. Todo ello llevado a cabo de manera normalizada y regulada.

En el Proyecto de Urbanización se incluirá la justificación del cumplimiento de la Normativa sectorial referida a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. También en lo referido a Seguridad y Salud en la obra y protección en el trabajo y su entorno.

### **13.- CONCLUSIÓN:**

Por todo lo expuesto anteriormente, dado que mediante esta innovación no se incumplen ninguna de los objetivos previstos en el art. 36 de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como tampoco se dan las circunstancias establecidas en el art 37 de la misma para ser entendida como Revisión del Plan, se solicita la tramitación de esta Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, hasta su aprobación definitiva.

Con esta innovación del PGOU se pretende, sin alterar los objetivos del PGOU para este ámbito del suelo urbano no consolidado, ajustar algunos parámetros de su ordenación estructural, con la finalidad de agilizar su gestión y fin último, al posibilitar la ejecución de una edificación más sostenible.

Almería, 20 de enero de 2022

Fdo.:

Juan Manuel López Torres  
Arquitecto

Juan Manuel López González  
Arquitecto

Sebastián Azañón Mansilla  
Ingeniero de C.C.P.



## FICHAS CATASTRALES





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERÍA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4785404WF3648N00010A**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**AV JUAN BONACHERA [R] Suelo**  
**04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Suelo sin edif.**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANO CONSTRUCCIÓN  
**---**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**---**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**AV JUAN BONACHERA [R]**  
**ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
**0**

SUPERFICIE SUELO (m²)  
**4,241**

TIPO DE FINCA  
**Suelo sin edificar**

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

534.600 Coordenadas U.T.M.: Huso 30 ETRS89

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

----- Mobiliario y aceras

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

Lunes, 7 de Marzo de 2016

## Ficha catastral nº 1: parcela A propiedad de Hnos. Godoy Durán, C.B.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/1000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4785405WF3648N0001KA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	AV JUAN BONACHERA [R] Suelo	
	04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN	AV JUAN BONACHERA [R]	
	ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE ENCA
	4.202	Suelo sin edificar

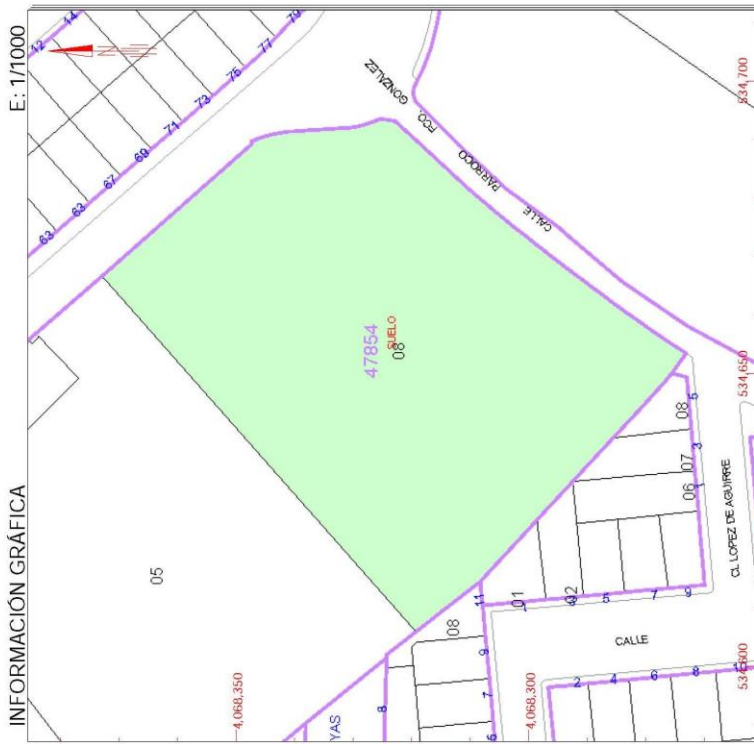
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 27 de Noviembre de 2017

## Ficha catastral nº 2: parcela B propiedad de Francisco Navarro Martínez



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Lunes, 27 de Noviembre de 2017

- 534,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Montañas y Juncos
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4785408WF3648N0001XA**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**AV JUAN BONACHERA [R] Suelo**

**04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]**

USO PRINCIPAL **Suelo sin edif.**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000**

ANO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**AV JUAN BONACHERA [R]  
 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **0**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA **4.589**

**Suelo sin edificar**

**Ficha catastral nº 3: parcela C  
 propiedad de Hnos. Godoy Durán, C.B.**





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERÍA

INFORMACIÓN GRÁFICA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
 4784702WF3648S0001ZL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 AV JUAN BONACHERA [R] Suelo

USO LOCAL PRINCIPAL  
 Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
 --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
 AV JUAN BONACHERA [R]  
 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
 0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA  
 3.906 Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

534.750 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Prohibitorio y sacras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 14 de Octubre de 2016

## Ficha catastral nº 5: parcela E propiedad de Anida Operaciones Singulares, S.A.





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERÍA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E.: 1/1000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4784703WF3648S0001UL**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**AV JUAN BOMACHERA [R] Suelo**  
**04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Suelo sin edif.**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANO CONSTRUCCIÓN  
**--**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
**--**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
**AV JUAN BOMACHERA [R]**  
**ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
**0**

SUPERFICIE SUELO [m²]  
**1.632**

TIPO DE FINCA  
**Suelo sin edificar**

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

534,750 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

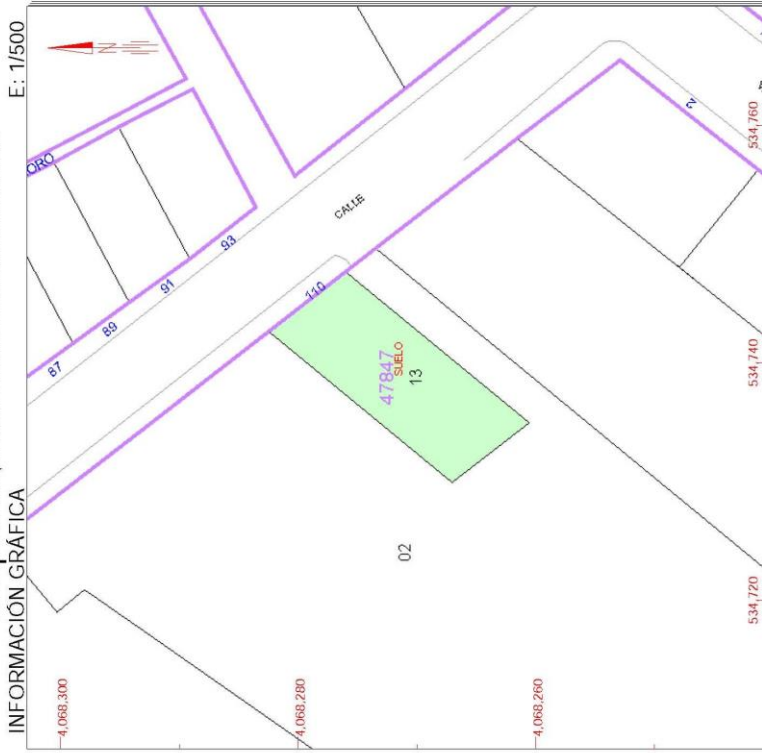
Lunes, 7 de Marzo de 2016

## Ficha catastral nº 6: parcela F propiedad de Ciorun y Ledyaeva



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
 BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERÍA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 7 de Marzo de 2016

- 534,760 Coordenadas U.T.M., Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Límite zona verde
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4784713WF3648S0001QL**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 AV JUAN BONACHERA [R] 110 Suelo  
 04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
 Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
 100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN  
 --

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
 --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN  
 AV JUAN BONACHERA [R] 110  
 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]  
 --

SUPERFICIE SUELO [m²]  
 160

TIPO DE FINCA  
 Suelo sin edificar

**Ficha catastral nº 7: parcela G  
 propiedad de Miguel Ángel Martín García**

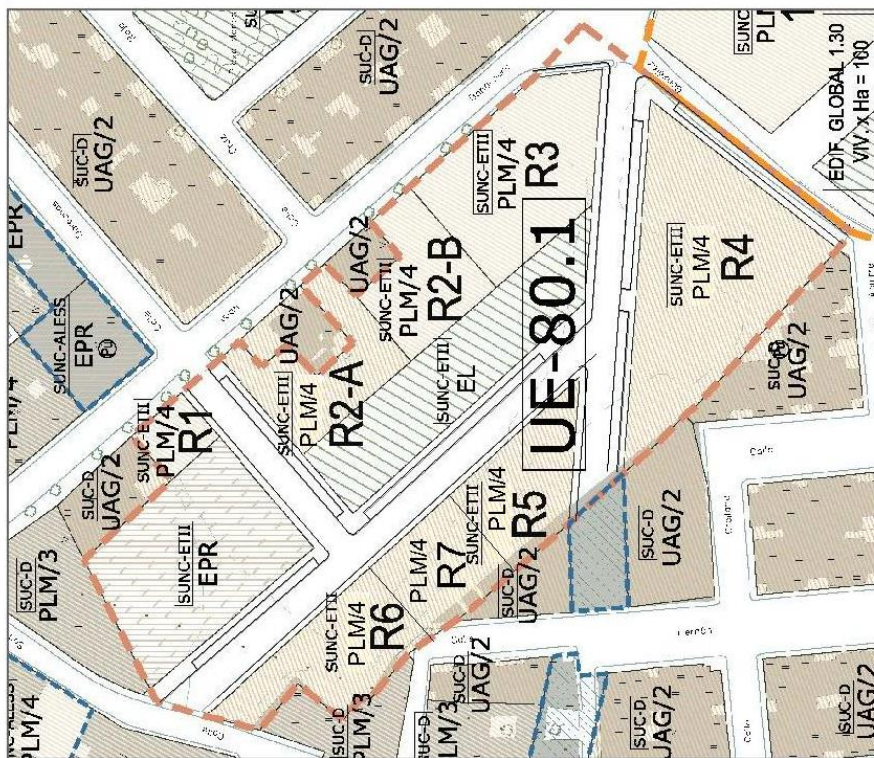


## **FICHAS DE LOS ÁMBITOS (ACTUAL Y MODIFICADA)**





**ÁMBITO UE-80.1** urbano SUNC-ETI II



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m2)
Residencial	6.820
Equipamiento primario	1.501
Espacio Libre	1.334
Vivienda/Aparcamiento	3.604
<b>TOTAL</b>	<b>13.259</b>

	R1	R2-A	R2-B	R3
Manzana	202	707	636	1.269
Superficie (m2)	3.100	2.030	2.030	3.100
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	624	1.436	1.292	3.934
Superficie Edificable (m2)	PLM	PLM	PLM	PLM
Tipología	6	12	11	36
Nº máximo de viviendas	4	4	4	4
Altura máxima (plantas)	No	No	No	No
Atico				

	R4	R5	R6	R7
Manzana	1.996	660	667	682
Superficie (m2)	1.100	2.300	3.100	2.100
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2.200	1.534	2.038	1.451
Superficie Edificable (m2)	PLM	PLM	PLM	PLM
Tipología	14	14	19	12
Nº máximo de viviendas	4	4	4	4
Altura máxima (plantas)	No	No	No	No
Atico				

	EL	EPR
Manzana	1.334	1.501
Superficie (m2)		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		
Superficie Edificable (m2)	Esp.Libre	Eq.Primr.
Tipología		
Nº máximo de viviendas		
Altura máxima (plantas)		
Atico		

91

**Ficha actual ámbito UE-80.1**

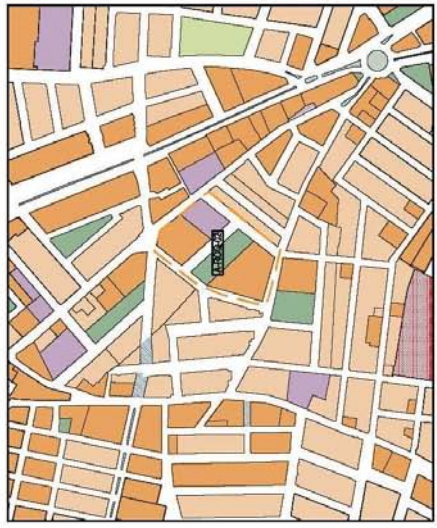




urbano  
SUNC-ARIS

A-ROQ-02

Junto Avda. Juan Bonachera      Roquetas Pueblo      AR: ARU-09      SUNC-ARIS      Plano POP-01:      27



Uso global:		Condiciones de Aprovechamiento	
Uso Predominante:	Residencial	Aprov. Objetivo (UAs):	11.866
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	Plurifamiliar	Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	10.679
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> ):	1.30	Cesión 10% (UAs):	1.187
Aprovechamiento medio (UAs/m <sup>2</sup> ):	13.537	Excesos o defectos (UAs):	0
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> ):	1.139		
Ámbito del Sector (m <sup>2</sup> ):	10.413		
Sistemas Generales adscritos (m <sup>2</sup> ):	10.413		
	0		

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m <sup>2</sup> s):	1.592
Otras dotaciones (m <sup>2</sup> s):	1.206
Densidad máxima (vivi/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	104

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados: % Edif.	Edif. (m <sup>2</sup> )
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%
	1.354
	8.529
	3.655

**Objetivos y criterios de la ordenación:**

Ordenación pormenorizada de un vacío urbano en el centro de Roquetas de Mar, posibilitando la integración en la trama urbana existente. Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno. Se reorganizarán los trazados viarios del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos gratuitos en los planos. Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuadrante	Primero
Año inicio:	1º
	Documento
	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	12 meses

**Condiciones particulares:**

Área de Reforma Interior procedente del PGOU-07 (UE-80.1 y UE-80.2). El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A) b).

## Ficha actual ámbito A-ROQ-02







<b>A-ROQ-02</b>	Junto Avda. Juan Bontachera	Roquetas Pueblo	AR ARLJ-09	SUNC-ARIS	Plano POP-01:	27
-----------------	-----------------------------	-----------------	------------	-----------	---------------	----

Uso global		Residencial	
Uso Predominante:	Plurifamiliar		
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,78		
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> ):	18.460		
Aprovechamiento medio (UAs/m <sup>2</sup> ):	0,761		
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> s):	11.509		
Ámbito del Sector (m <sup>2</sup> s):	23.672		
Sistemas Generales adscritos (m <sup>2</sup> s):	0		

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	18.019
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	16.217
Cesión 10% (UAs):	1.802
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m <sup>2</sup> s):	3.323
Otras dotaciones (m <sup>2</sup> s):	2.362
Densidad máxima (viv/Ha):	57,87
Nº máximo viviendas:	137

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif. Edif. (m <sup>2</sup> )
<b>Tercario</b>	34,00% 6.276
<b>Residencial VL</b>	46,20% 8.529
Vivienda protegida	19,80% 3.655

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuadrante	Primerio
Año inicio:	1º
	Documento
	Plazo
Gestión:	Compensación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	12 meses

<p><b>Objetivos y criterios de la ordenación:</b></p> <p>Ordenación pormenorizada de un vacío urbano en el centro de Roquetas de Mar, posibilitando la integración en la trama urbana existente. Garantizar las conexiones tanto viarias como peatonales y la integración de la estructura urbana en el entorno. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos gratificados en los planes. Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.</p>	<p><b>Condiciones particulares:</b></p> <p>Área de Reploma interior procedente del PGOU-97 (UE-80.1 y UE-80.2).</p> <p>Observaciones:                      Las medianeras que quedasen vistas tendrán tratamiento de fachada                      Se define un número de plazas de aparcamiento públicos de 0,742 plazas por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable (137 plazas), igual al número máximo de viviendas.                      La ordenación fija los terrenos destinados para materializar la cesión del 10% del aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento, así como para materializar el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito destinada a viviendas protegidas, en la manzana M2.</p>
--	---

## Ficha modificada ámbito nuevo A-ROQ-02



## MEMORIA GENERAL

UE-56	Unidad De Ejecución Junto A Cortijo El Algarrobo	UE-95	Unidad De Ejecución C/ Las Salinas
UE-57	Unidad De Ejecución Al Sur Ctra. La Mojenera I	UE-96	Unidad De Ejecución Playa Serena Sur
UE-57.1	Unidad De Ejecución Al Sur Ctra. La Mojenera	UE-97	Unidad De Ejecución Junto A Las Lomas
UE-58.1	Unidad De Ejecución Junto A Cortijos De Marín I	UE-98	Unidad De Ejecución Junto A Autavia Mediterráneo
UE-58.2	Unidad De Ejecución Junto A Cortijos De Marín II	UE-99	Unidad De Ejecución Al Este De La Ctra. Al-410
UE-59	Unidad De Ejecución Al Sur Ctra. La Mojenera II	De estas unidades de ejecución, la modificación puntual nº 2 excluye las unidades UE-09.1, UE-09.2 y UE-09.3, correspondientes a la travesía "El Parador-Aguaduce" por tratarse de un sistema general.	
UE-60	Unidad De Ejecución Al Sur Ctra. La Mojenera III	En el resto de unidades de ejecución, el P.G.O.U. preveía un total de 30.523 viviendas a efectos de obtención de equipamientos y suponen una superficie bruta de suelo para ordenar de 3.906.649 m <sup>2</sup> .	
UE-61	Unidad De Ejecución Al Sur Ctra. La Mojenera IV	De estas unidades de ejecución tienen aprobado definitivamente el documento de desarrollo correspondiente las siguientes:	
UE-63.1	Unidad De Ejecución C/ P.Limares Y Alrededores I	<b>Ámbito Documento y fecha de aprobación</b>	
UE-63.2	Unidad De Ejecución C/ P.Limares Y Alrededores II	UE-01	PERI 01/99 Plan Especial de Reforma Interior de la UE-01 02/05/2000.
UE-64.1	Unidad De Ejecución Al Norte Del Camino Guardias Viejas I	UE-05	PERI 16/98 Plan Especial de Reforma Interior de la UE-05 17/03/1999. ED 02/01 Estudio de Detalle Avda Carlos III 27/03/2002. E.D. 05/02 Estudio de Detalle Avda. Carlos III y Calles Isla Conejera e Isla del Mar. 28/07/2003
UE-64.2	Unidad De Ejecución Al Norte Del Camino Guardias Viejas II	UE-06	PERI 03/00, Plan Especial de Reforma Interior Semimanzana C/ Verona 18/06/2001. PERI 05/00, Plan Especial de Reforma Interior C/ Verona y C/ Forenca 05/04/2001.
UE-66	Unidad De Ejecución "La Hoya"	UE-10	ED 01/97 Estudio de Detalle Parcela V-4 Sector 5 NNSS 24/02/1997. ED 02/98, Estudio de Detalle Parcela E-4 Sector 5 NNSS 21/05/1998. ED 02/99, Estudio de Detalle Parcela V-3 Sector 5 NNSS 02/07/1999 ED 02/02, Modificación ED nº 2/99, Parcela V-3 del Sector 5 NNSS Aprob. Defín. 27-11-95. PERI 01/95 Plan Especial Sector 5 NNSS Aprobación Definitiva
UE-68	Unidad De Ejecución Camino Del Cementerio		
UE-69	Unidad De Ejecución Al Norte Crmo. Cañuelo		
UE-70	Unidad De Ejecución Junto A Mercado Municipal		
UE-71	Unidad De Ejecución C/ Los Bonet Y Alrededores		
UE-72	Unidad De Ejecución Junto Al Paseo Marítimo		
UE-74	Unidad De Ejecución Junto A Avda. Pablo Picasso - I		
UE-76	Unidad De Ejecución Junto A Camino Los Baños		
UE-77.1	Unidad De Ejecución C/ La Molina I		
UE-77.2	Unidad De Ejecución C/ La Molina II		
UE-78.1	Unidad De Ejecución Junto A Camino Cayetano I		
UE-78.2	Unidad De Ejecución Junto A Camino Cayetano II		
UE-80.2	Unidad De Ejecución Junto A Avda. Juan Bonachera II		
UE-80.3	Unidad De Ejecución Junto A Avda. Juan Bonachera III		
UE-81	Unidad De Ejecución C/ Hispania		
UE-82	Unidad De Ejecución Junto A Avda. Del Perú		
UE-85	Unidad De Ejecución Junto Al Camino Las Lomas		
UE-86.1	Unidad De Ejecución Junto Al Puerto I		
UE-86.2	Unidad De Ejecución Junto Al Puerto II		
UE-87	Unidad De Ejecución C/ República Dominicana		
UE-89	Unidad De Ejecución Ctra. La Marina		
UE-90	Unidad De Ejecución C/ Guatemala Y Colombia		
UE-91	Unidad De Ejecución Mejora Ctra. Del Sabinar		
UE-92	Unidad De Ejecución C/ Trastalgar		
UE-93	Unidad De Ejecución Junto C/ Bartolomé De Las Casas		
UE-94	Unidad De Ejecución Ctra. Al Faro Sabinar		



MEMORIA GENERAL

Zona	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Superficie Edificable (m2)	Máx. Viviendas	Coef. Pand.	Aprovech. (UAs)	Apr. Medio (UAs/m2)
		Espc. Lib.		4.580					
		Equipam.		0					
		Total Cesión		18.508					
				44.879	60.557	543		65.371	1.457
		PLM	3	4.980	11.952				
			--	4.980	11.952	120	1,00	11.952	
		Viarío		745					
		Espc. Lib.		3.896					
		Equipam.		974					
		Total Cesión		5.615					
				10.594	11.952	120		11.952	1,128
Urbanizaciones ARU-39									

delimita expresamente o para las ARI que con posterioridad delimite el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte. Las nuevas delimitaciones se realizarán mediante la modificación del planeamiento general en cuanto a su ordenación pormenorizada preceptiva.

En este tipo de intervenciones se obtiene como mínimo una reserva para espacios libres y equipamientos de más de 4,3 hectáreas.

d) Suelo Urbano No Consolidado Áreas De Reforma Interior (SUNC-ARIS).

Constituido por el Suelo Urbano No Consolidado, llamado así por carecer de la urbanización adecuada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o cuando unos u otros no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se deba construir conforme a las previsiones de este Plan.

- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante Actuaciones Integradas de Reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Respecto a esta subclase de suelo el Plan General proyecta su ordenación detallada mediante la redacción de Planes Especiales para los suelos incluidos en Áreas de Reforma Interior (ARI) que el Plan General

	Parques y jardines	Otras dotaciones	Total
A-ALG-01	5.099	3.399	8.498
A-ALH-02	13.200	8.502	21.702
A-ALH-04	2.842	1.918	4.760
A-CAM-01	1.181	665	1.846
A-ROQ-02	3.323	2.382	5.705
A-SAL-01	4.299	0	4.299
<b>Total</b>	<b>29.944</b>	<b>16.866</b>	<b>46.810</b>



MEMORIA GENERAL

Intervención	Denominación	Núcleo	Uso global	Área de Reparto	Ap. Medio (UAs/m2)	Superficie (m2)	Edificab. Global (m2/m2)	Superf. Construida máx(m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max
A-ALG-01	Mercado Roquetas	Algaida	Residencial	ARU-07	1,22028	34.030	1,300	44.239	100	340
A-ALI-02	Límite Rámbra El Pastor 2	Ctra. De Alicún	Residencial	ARU-05	1,13945	46.199	1,300	60.059	100	462
A-ALI-04	Límite Rámbra El Pastor 1	Ctra. De Alicún	Residencial	ARU-06	0,98168	15.705	1,120	17.589	100	157
A-CAM-01	Junto Rámbra Las Horichuelas	Campillo del Mar	Residencial	ARU-02	1,00749	4.507	1,149	5.181	100	45
A-ROQ-02	Junto Avda. Juan Bonachera	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-09	0,76119	23.672	0,780	18.460	57,87	137
A-SAL-01	Barría de San Francisco	Salinas de San Rafael	Residencial	ARU-03	1,13945	12.597	1,300	16.376	100	126
							<b>136.711</b>	<b>162.405</b>		<b>1.268</b>



## MEMORIA GENERAL

Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
A-ALG-01	34.030,00	1.223.378,55	31.607.064,00
A-ALI-02	46.199,00	1.660.854,00	43.242.264,00
A-ALI-04	15.705,00	564.594,81	12.664.512,00
A-CAM-01	4.507,00	162.026,82	3.731.796,00
A-ROQ-02	23.672,00	852.192,00	11.769.685,00
A-SAL-01	12.597,00	452.862,07	10.430.316,00
	136.710,00	4.915.908,24	113.445.637,00

Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
U-AGU-01	28.018,00	1.007.247,03	20.172.960,00
U-ALG-02	72.704,00	2.613.708,85	52.346.880,00
U-CAM-01	3.476,00	124.962,11	2.502.720,00
U-CAM-02	5.429,00	195.172,71	3.908.880,00
U-CAM-05	43.042,00	1.547.359,92	30.990.240,00
U-CMO-01	49.030,00	1.762.628,58	35.301.600,00
U-CMO-02	17.441,00	627.003,88	12.557.520,00
U-CMO-03	43.345,00	1.558.252,58	31.208.400,00
U-CMO-04	99.357,00	3.571.884,23	71.537.040,00
U-CMO-05	15.565,00	559.561,83	11.206.800,00
U-CMO-06	19.001,00	683.086,04	13.680.720,00
U-CMO-07	43.339,00	1.558.037,03	31.204.080,00
U-CMO-08	28.816,00	1.035.935,34	20.747.520,00
U-CMO-09	19.561,00	703.217,96	14.083.920,00

destinados a los usos sanitarios como es el caso del hospital de los usos deportivos y/o recreativos de la ciudad deportiva.

En el caso del equipamiento sanitario sería necesario es necesario establecer los costos de edificación e instalación de usos pormenorizados -recogidos en los Módulos de Costes aprobados por el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos en el año 2002- siendo de 603,31 €/m2 bruto.

Por su parte, los costos de edificación e instalación de usos pormenorizados para los equipamientos deportivos, superará los 398,04 €/m2 bruto.

### Costes de ejecución de las Infraestructuras

Los criterios utilizados para la cuantificación de los costes de las diferentes actuaciones relacionadas con el Sistema de Infraestructuras, establece para el caso de la ampliación de la depuradora, una cuantía de 65 €/m2 bruto.

### 4.3.3. Estimación de la repercusión de los costes de ejecución del plan.

A partir de los módulos de valoración establecidos en apartados anteriores, podemos abordar ahora la cuantificación económica del resto de actuaciones previstas en el Plan siguiendo un esquema de clasificación de suelos.

#### Suelo Urbano No Consolidado

La superficie de actuación en el suelo urbano no consolidado es de 3.401.308 m2, de un total de 14.442.432m2 totales, por tanto la superficie afectada por las intervenciones planificadas por el PGOU es del 5,47% del total urbano, alcanzando unos costes de inversión para el suelo de 28.137.130,53 € y unos costes de edificación de 584.938.476,00 €.



# NORMAS URBANÍSTICAS

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Máx	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-07</b>												
ARU-09	<b>SUNC-ARIS</b>	Residencial	39.435	0,78	100%	18.460	57,87	394	1,25	1	47.393	1.202
	Comercial		23.672		34%	6.276		137			18.019	
	Residencial libre				46,20%	8.529					7.846	
	Vivienda protegida				19,80%	3.655					8.529	
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-09</b>												
ARU-11	<b>SUNC-SEC</b>	Residencial	72.704	1,00	100%	72.704	65	473	1,25	1	63.725	18.019
	Comercial				10%	7.270					9.088	
	Residencial libre				63%	45.804					45.804	
	Residencial VPP				27%	19.630					8.834	
	<b>U-CAM-01</b>	Residencial	3.476	1,00	100%	3.476	65	23	1,25	1	3.047	
	Comercial				10%	348					435	
	Residencial libre				63%	2.190					2.190	
	Residencial VPP				27%	939					422	
	<b>SUNC-SEC</b>	Residencial	5.429	1,00	100%	5.429	65	35	1,25	1	4.758	
	Comercial				10%	543					679	
	Residencial libre				63%	3.420					3.420	
Residencial VPP				27%	1.466					660		
<b>U-CAM-05</b>	Residencial	43.042	1,00	100%	43.042	65	280	1,25	1	37.727		
Comercial				10%	4.304					5.380		
Residencial libre				63%	27.117					27.117		
Residencial VPP				27%	11.621					5.230		
<b>U-CMD-01</b>	Residencial	49.030	1,00	100%	49.030	65	319	1,25	1	42.975		
Comercial				10%	4.903					6.129		
Residencial libre				63%	30.889					30.889		
Residencial VPP				27%	13.238					5.957		



## **Índice de planos**

- 01: Ordenación de las parcelas según PGOU vigente**
- 02: Ordenación de las parcelas según Innovación**
- 03: Topográfico con indicación de propiedades**
- 04: Indicación de las coordenadas UTM**
- 05: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según PGOU)**
- 06: Hoja 27 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)**
- 07: Hoja 2 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)**
- 08: Hoja 9 del PGOU de ordenación pormenorizada (según Innovación)**
- 09: Viario y aparcamientos con definición de rasantes en puntos singulares**
- 10: Zonificación acústica propuesta extraída del estudio acústico de la Innovación**
- 11: Esquema red abastecimiento agua potable, riego e hidrantes contraincendios**
- 12: Esquema red alcantarillado: saneamiento**
- 13: Esquema red eléctrica en M.T. y B.T.**
- 14: Esquema red alumbrado público**
- 15: Esquema red de telecomunicaciones**