



AVANCE

PLAN DE REFORMA INTERIOR Área de Transformación Urbanística Equipamientos en S-41 y S-42 Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

PROMOTOR: Ayuntamiento de Roquetas de Mar

Fecha: Junio 2023

Arquitecto: Isabel Rus Pezzi
Colegiada Nº: 3.420 del COASevilla

**Sociedad
proyectista:** Lisabesur Arquitectos, SLP
Colegiada Nº: 0057 del COASevilla
Av. Finlandia, 1, Planta 1º. 41012-Sevilla. 955 64 18 86 – 637 50 40 90.
Isabel@lisabesur.com



AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

INDICE

I.-MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

- 1.1.- Promotor y encargo
- 1.2.- Marco legislativo
- 1.3.- Objeto y alcance
- 1.4.- Competencia y procedimiento
- 1.5.- Procedimiento ambiental

2.-ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.-Delimitación del ámbito
- 2.2.-Estructura de la propiedad y catastro
- 2.3. Situación respecto al planeamiento.

3.-OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)

- 3.1.-Descripción del objeto del Plan de Reforma Interior
- 3.2.-Justificación del Plan de Reforma Interior

4.-AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

- 4.1.-Afecciones territoriales
- 4.2.-Afecciones ambientales
- 4.3.-Afecciones sectoriales

5.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 5.1.-Criterios y propuestas generales para la ordenación
- 5.2.-Análisis de las alternativas de ordenación
- 5.3.-Determinaciones y contenido de la ordenación
- 5.4.-Incidencia en la ordenación territorial

6.-GESTIÓN Y DESARROLLO

- 6.1.-Aspectos generales
- 6.2.-Gestión y ejecución
- 6.3.-Reforma de la Urbanización

ANEJOS

- .-JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN AMBIENTAL SIGNIFICATIVA POR PARTE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL EQUIPAMIENTO EN LOS ÁMBITOS S-41 Y S-42 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA).
- .-ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA ACTUACIÓN DE TRNASFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR S-41 Y S-42

II.-CARTOGRAFÍA

I.-MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

1.1.- Promotor y encargo

Se redacta el presente documento técnico de AVANCE del Plan de Reforma Interior para la Actuación de Transformación Urbanística de los Equipamientos de los Sectores S-41 y S-42, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas 2009, por encargo de la administración municipal mediante Resolución número 2022/10170 dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Se encarga de la redacción del mismo la sociedad Lisabesur Arquitectos, SLP, Colegiada N°: 0057 del COASevilla, y D.ª Isabel Rus Pezzi, Arquitecto, colegiado nº 3.420 del COASevilla y con domicilio profesional en Av. Finlandia, 1, Planta 1º. 41012-Sevilla .

1.2.- Marco legislativo.

El marco legislativo de carácter urbanístico en el que se encuadra la presente actuación de transformación urbanística de reforma interior es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RG-LISTA).

1.3.- Objeto y alcance.

El objeto del presente documento es la elaboración del Avance, como borrador a los efectos del procedimiento ambiental, del Plan de Reforma Interior necesario para llevar a cabo la Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior sobre las parcelas de equipamientos de los Sectores S-41 y S-42, del PGOU de Roquetas de Mar

Los planes de reforma interior vienen regulados en el artículo 68 de la LISTA y 91 del RG-LISTA, donde se recoge que su objeto es el de delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

El contenido del Avance del Plan, tal y como define el apartado 1 del artículo 101 del RG-LISTA, es describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

1.4.- Competencia y procedimiento

En virtud del art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), corresponde al municipio la competencia relativa a la tramitación y aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística, y corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitir informe preceptivo, que en este caso no será vinculante ya que

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

no se trata de un instrumento de ordenación urbanística general, y no se prevé la delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

Respecto al régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, el apartado 3 del artículo 118 del RG-LISTA establece que las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43 del propio Reglamento.

Con arreglo a la disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA, *“en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa”*. Es decir, que en este caso no será necesario tramitar una propuesta de delimitación previa.

En cuanto al procedimiento de tramitación del Plan de Reforma Interior, tal y como establece la disposición transitoria segunda, apartado 3º de la LISTA, se ajustará a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley. Conforme a este mismo apartado, podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana.

Se inicia el procedimiento con la elaboración de este documento de Avance, pues según se establece en el art. 77 de la LISTA el Avance será preceptivo, toda vez que el documento de Plan de Reforma Interior está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. En el mismo sentido se expresa el art. 101.2 del Reglamento de la LISTA, *“El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.”*

Se tendrá en consideración según el art. 101.3 del Reglamento de la LISTA, *“El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100”*.

Y el art. 100 del Reglamento de la LISTA, en su apartado 2, dice *“2. Conforme al artículo 77 de la Ley, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. De conformidad con el apartado 3 del art.100 del RG-LISTA, la consulta pública previa se considerará cumplimentada mediante la publicación del Avance.*

En el procedimiento se atenderá a lo dispuesto en los artículos 102 a 109 del Reglamento de la LISTA.

Este documento de Avance, se someterá a información pública por un periodo no inferior a veinte días y tendrá la consideración de versión preliminar del plan en lo que respecta a la tramitación ambiental.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a la participación ciudadana en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del

ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

1.5.- Procedimiento ambiental

Los instrumentos de ordenación urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sin perjuicio de los instrumentos de prevención y control ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

El presente **Avance tiene la consideración de borrador del plan** a los efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En cuanto al procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de conformidad con el artículo 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental (GICA), los planes de reforma interior se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Ahora bien, se debe tener en consideración la modificación del artículo 40 de la GICA introducida por la disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y según la cual *“no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

(...)

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”.

Para determinar que la ordenación urbanística no es susceptible de tener impacto significativo en el medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en el mencionado art. 5 de la Ley 21/2013:

“b) “Impacto o efecto significativo”: alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a). En el caso de espacios Red Natura 2000: efectos apreciables que pueden empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o especies objeto de conservación en el lugar o, en su caso, las posibilidades de su restablecimiento”.

En este sentido, y dado que el Ayuntamiento de Roquetas es el órgano sustantivo para justificar que no se prevén “efectos significativos”, se ha elaborado un documento técnico de JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN AMBIENTAL SIGNIFICATIVA POR PARTE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL EQUIPAMIENTO EN LOS ÁMBITOS S-41 Y S-42 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA, que forma parte del presente documento de Avance, como Anejo al mismo.

Esto deberá ser verificado, mediante pronunciamiento expreso, por la Delegación Territorial de Almería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, antes de la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN AMBIENTAL SIGNIFICATIVA

En el documento técnico de JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN AMBIENTAL SIGNIFICATIVA POR PARTE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL EQUIPAMIENTO EN LOS ÁMBITOS S-41 Y S-42 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), en su apartado 12.5, se contienen las siguientes conclusiones relativas a la viabilidad de las Actuaciones:

El impacto causado por este tipo de actuaciones sobre el medio se reduce normalmente a una escala local (recuperable con medidas correctoras), ya que no existen riesgos a escala comarcal, ni pérdidas de valores biológicos significativos y sí existen por el contrario beneficios al medio social - humano, ya que se generan puestos de trabajo, facilitando el incremento de valor añadido por la actividad generada y se mejora la calidad de vida de la población.

Se puede concluir que el Plan de Reforma Interior de la actuación de transformación urbanística del equipamiento en los ámbitos S-41 y S-42 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería) no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en base al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el Capítulo 10 se recogen una serie de medidas preventivas y correctoras que se aplicarán sobre los impactos negativos generados por la actuación, con el fin de paliar las perturbaciones que se generen. Asimismo, en el Capítulo 12 se establecen las medidas establecidas en el Plan de Control y Seguimiento del Plan de Reforma Interior.

PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se debe cumplir lo dispuesto en artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que establece que *“Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento”*.

Para ello se ha elaborado un documento de ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR S-41 Y S-42, que forma parte del presente Avance, como Anejo al mismo.

En el citado documento, en el apartado 7.4, se realiza una evaluación del estado pre.operacional, y se concluye que la situación previa es compatible con el Plan de Reforma Interior:

Los niveles de presión sonora obtenidos en las mediciones “in situ” realizadas en el entorno de la zona en estudio, arrojan unos valores que oscilan entre los 55.04 dBA (punto PM-1), los 52.35 dBA (punto PM-2) y los 53,84 dBA (punto PM-2) influenciado fundamentalmente por el nivel de tráfico de la Calle Luis Pastor. Todos los puntos de medida analizados en periodo día.

Los niveles medidos y calculados no alcanzan los valores límite asignados como objetivo de calidad acústica aplicables al sector con la consideración de toda la zona como área de sensibilidad acústica “tipo e, sectores de territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica”, para áreas urbanizadas existentes, que sería la situación más restrictiva.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

Por tanto, podemos concluir que la situación previa es compatible con el Plan de Reforma Interior del PGOU de Roquetas de Mar en estudio.

En el apartado 8, se procede a la evaluación del estado derivado de la implantación, se concluye que la ordenación propuesta adopta criterios acertados en la distribución interna de usos, tanto en su ubicación con respecto a las fuentes de ruido como en la colindancia de usos de distinta sensibilidad:

El uso detallado de la parcela resultante del Plan de Reforma Interior se establece como suelo de equipamiento primario, público, sin especificar.

El uso característico en las parcelas del entorno es el de residencial.

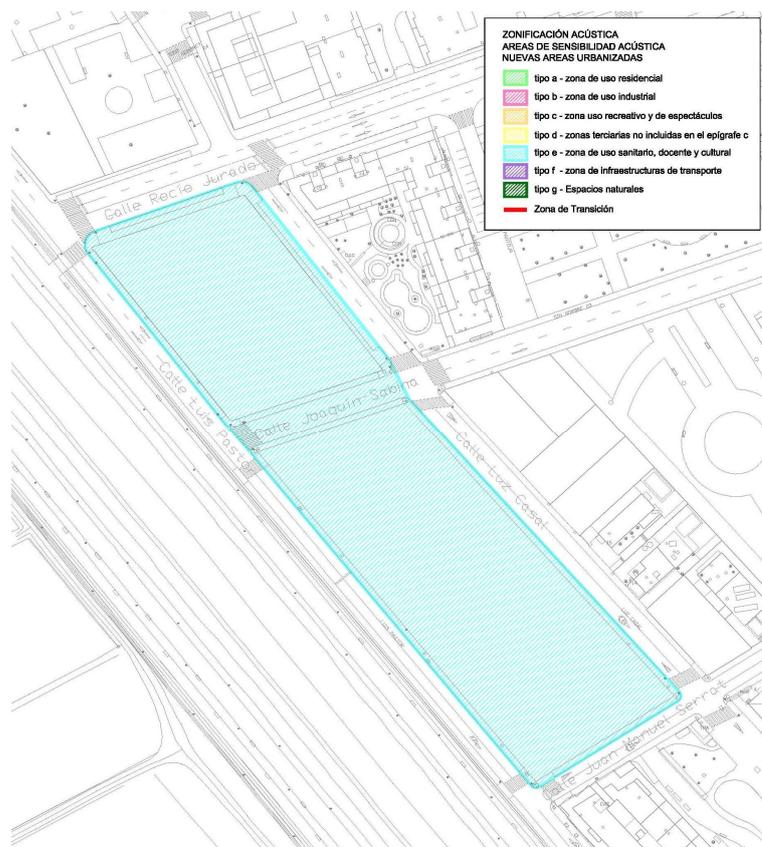
Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, y considerando como mayoritario el uso residencial en todo el entorno, se establece como objetivo de calidad acústica para la parcela resultante del Plan de reforma Interior el correspondiente a la zona tipo e, sectores de territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.

Los niveles que se obtiene mediante modelos predictivos, utilizado para la evaluación de los niveles de ruido procedente del tráfico con el método el método común europeo (CNOSSEU), arroja niveles máximos de 57.3 dBA en el entorno cercano más próximo a la calle Luis Pastor. Para el periodo noche se obtienen unos niveles máximos de 49.3 dBA en el entorno cercano más próximo a la misma vía. Todos ellos compatibles con los objetivos de calidad acústica establecidos para zonas de uso sanitario, docente y cultural.

Se puede concluir que la ordenación propuesta adopta criterios acertados en la distribución interna de usos, tanto en su ubicación respecto a las fuentes de ruido como en la colindancia de usos de distinta sensibilidad.

Por tanto, a tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, el Plan de Reforma Interior para los Equipamientos S-41 y S-42 del PGOU de Roquetas de Mar, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se puede concluir que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos en el desarrollo de la ordenación futura de la unidad de actuación.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



Zonificación Acústica Propuesta

Y en su resumen y conclusiones, apartado 10, se expone:

Por tanto, a tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, el Plan de Reforma Interior para los Equipamientos S-41 y S-42 del PGOU de Roquetas de Mar, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se puede concluir que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos, observando las consideraciones establecidas en las medidas correctoras a implantar en el desarrollo de la presente Innovación.

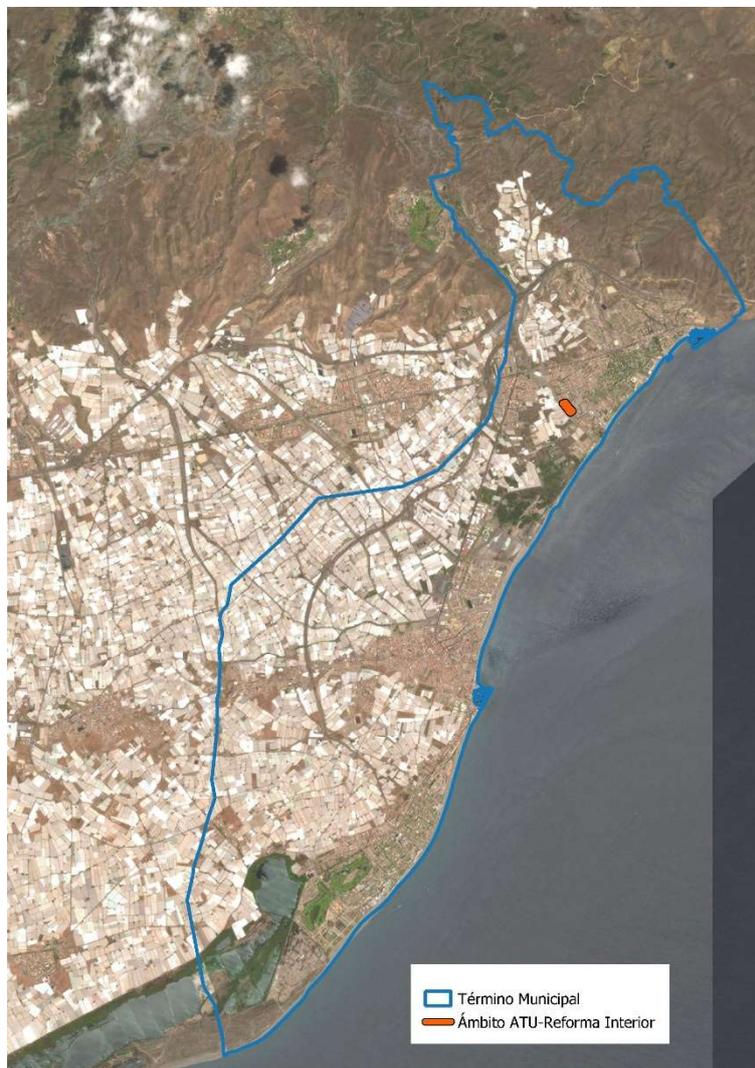
Este Estudio Acústico es un documento anexo e inseparable al Estudio Ambiental Estratégico de Plan de Reforma Interior del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar 2009, para la Actuación de Transformación Urbanística de los Equipamientos del Sector S-41 Y S-42, del Término Municipal de Roquetas de Mar (Almería), que queda sometido a la aprobación de la Autoridad Competente.

2.-ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El municipio de Roquetas de Mar cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación de Urbanística, aprobado definitivamente el 03/03/2009 y publicado en el BOJA número 126, de 1 de julio de 2009.

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la LISTA sobre "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor", regla a)1ª los terrenos tienen la consideración de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el artículo 13 de la LISTA y por estar clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento vigente.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior se localizan al sur del núcleo urbano de Campillo del Moro, en proximidad de la Rambla de las Hortichuelas y situados en la calle Luis Pastor que va en paralelo a la rambla. Los suelos están totalmente transformados y urbanizados y se encuentran debidamente integrados en la malla urbana.

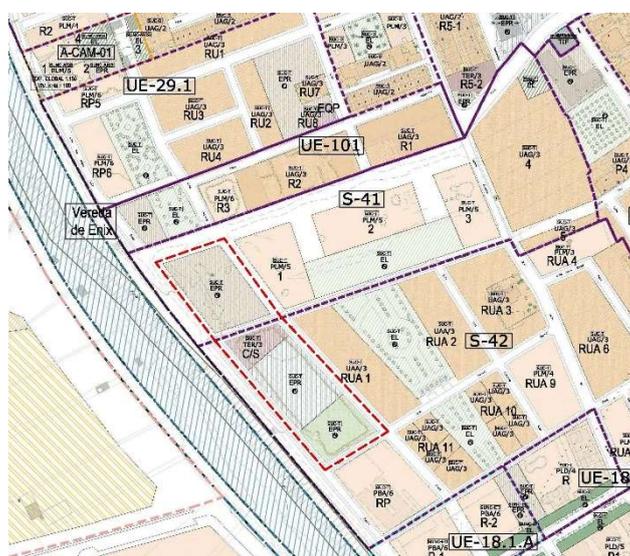


Situación en ortofoto PNOA

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



Emplazamiento



Emplazamiento en el PGOU 2009 Roquetas de Mar

Los suelos que se incluyen en la actuación de transformación urbanística provienen del desarrollo de dos planes parciales del hoy derogado Plan General 1997:

- El Plan Parcial del Sector 41 del Plan General de Ordenación Urbana, en Avda. D. Juan de Austria y otras, (Expte. PP 9/03), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 11 de abril de 2005, y publicado en el BOP Número 123 de 30 de junio de 2005.
- El Plan Parcial del Sector 42 del Plan General de Ordenación Urbana, sito en Campillo del Moro, (Expte. PP 1/98), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 24 de marzo de 2000, y publicado en el BOP Número 146 de 31 de junio de 2000.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

2.1.-Delimitación del ámbito

La delimitación del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística se realiza mediante el presente Plan de Reforma Interior y se corresponde con dos manzanas completas, incorporando el acerado público de las mismas y parte del trazado de la calle Joaquín Sabina que separa ambas manzanas, y cuenta con una superficie total de 11.377,57 m², medición derivada de la restitución cartográfica elaborada a partir del vuelo fotogramétrico GSD (Ground Side Distance) 7 cm realizado el 26 de septiembre de 2020.

Las dos manzanas se corresponden con:

- .-Manzana ubicada en el sector S-41, que se delimita por las calles Luis Pastor, Rocío Jurado, Luz Casal y Joaquín Sabina.
- .-Manzana ubicada en el sector S-42, que se delimita por las calles Luis Pastor, Joaquín Sabina, Luz Casal y Juan Manuel Serrat.



Ámbito sobre cartografía base de Roquetas de Mar

Los suelos se encuentran actualmente sin edificar, disponen de las infraestructuras necesarias para su uso, y cuentan con acceso rodado y peatonal. Así mismo, forma parte del ámbito una zona de uso viario que se corresponde con un tramo de la calle Joaquín Sabina, viario que se encuentra en uso, incorporado a la red viaria de la zona, cuenta con calzada asfaltada, encintado de aceras y pavimentación con baldosa hidráulica, así como con las infraestructuras existentes de red de pluviales, saneamiento, abastecimiento, baja tensión y alumbrado.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



Ámbito sobre Ortofoto PNOA

2.2.-Estructura de la propiedad y catastro.

Las dos manzanas del ámbito son de titularidad municipal, resultado de cesiones del desarrollo urbanístico de los Sectores S-41 y S-42, y se corresponden catastralmente con las manzanas 68340 y 69331, el resto del ámbito es de dominio público destinado a viario (calificado como viario público local).



Plano catastral del ámbito

La manzana ubicada en el sector S-41, que se delimita por las calles Luis Pastor, Rocío Jurado, Luz Casal y Joaquín Sabina, se corresponde con una única parcela, con referencia catastral **6834801WF3763S0001BH**, y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 3.312,41 m².

En cuanto a su titularidad, la citada parcela pertenece al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se corresponde con el **inmueble INM001571** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, uso público. Calificada como EPR equipamiento primario sin especificar. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo 3056, libro 1315, folio 198, finca 82.228, inscripción: 1, a fecha de 17/03/2006.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

La manzana ubicada en el sector S-42, que se delimita por las calles Luis Pastor, Joaquín Sabina, Luz Casal y Juan Manuel Serrat, se compone de tres parcelas diferenciadas:

A.- Se identifica con la parcela con referencia catastral **6933101WF3763S0001WH** y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 713,27 m².

En cuanto a su titularidad, la citada parcela pertenece al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se corresponde con el **Inmueble INM001310** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, servicio público. Calificada como equipamiento secundario, centros comerciales. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo 2574, libro 916, folio 168, finca 57.676, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003

B.- Se corresponde con la parcela con referencia catastral **6933102WF3763S0001AH**, y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 3.736,71 m².

En cuanto a su titularidad, la citada parcela pertenece al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se corresponde con el **Inmueble INM001308** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, servicio público. Calificada como EPR equipamiento primario docente. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo 2574, libro 916, folio 166, finca 57.674, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003

C.- Se corresponde con la parcela con referencia catastral **6933103WF3763S0001BH** y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 1.724,94 m².

En cuanto a su titularidad, la citada parcela pertenece al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se corresponde con el **Inmueble INM001309** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, servicio público. Calificada como EPR equipamiento primario deportivo. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo 2574, libro 916, folio 167, finca 57.675, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003.

El suelo que se corresponde con el viario público es también de titularidad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se corresponde con los siguientes bienes:

.-**Inmueble INM001574** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo: 3056, libro: 1315, folio: 200, finca: 82229, inscripción: 1, a fecha de 17/03/2006.

.-**Inmueble INM001313** del “Inventario Municipal de Bienes y Derechos”. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo: 2.574, libro: 916-R, folio: 169, finca: 57677, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
 Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
 PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

Cuadro Resumen de superficies:

Manzana sector S-41		
Parcelas	Superficie gráfica	Referencia catastral
Parcela	3.312,41 m ²	6834801WF3763S0001BH
Manzana sector S-42		
Parcelas	Superficie gráfica	Referencia catastral
Parcela A	713,27 m ²	6933101WF3763S0001WH
Parcela B	3.736,71 m ²	6933102WF3763S0001AH
Parcela C	1.724,94 m ²	6933103WF3763S0001BH
Total Manzana	6.174,92 m ²	
Total parcelas	9.487,33 m²	
Viaro público	1.890,24 m²	
Total ámbito	11.377,57 m²	

La superficie total de las parcelas es de 9.487,33 m², el resto de la superficie del ámbito se corresponde con viario público, Acerados y tramo de la calle Joaquín Sabina (INM001574, INM001313), con una superficie de 1.890,24 m², siendo la superficie total del ámbito de 11.377,57 m².

2.3. Situación respecto al planeamiento.

Se expone a continuación la información sobre la situación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, atendiendo tanto a la Ordenación Estructural como a la Ordenación Pormenorizada vigente del **PGOU 2009 de Roquetas de Mar**.

A.-Condiciones de ORDENACION ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION DE SUELO

El ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística está clasificada como Suelo Urbano, tal y como se muestra en la documentación gráfica, el Plano POE-01 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



POE-01 Plano Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano

B.-Condiciones de ORDENACION DETALLA.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada Vigente, tal y como se grafía en el Plano OP-1, hoja 10, Ordenaciones Pormenorizadas. Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

La calificación de los suelos es la siguiente:

.-Manzana I (S-41):

Parcela: Calificación de Equipamiento Primario Sin Especificar. El Plan General le asigna una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

.-Manzana II (S-42):

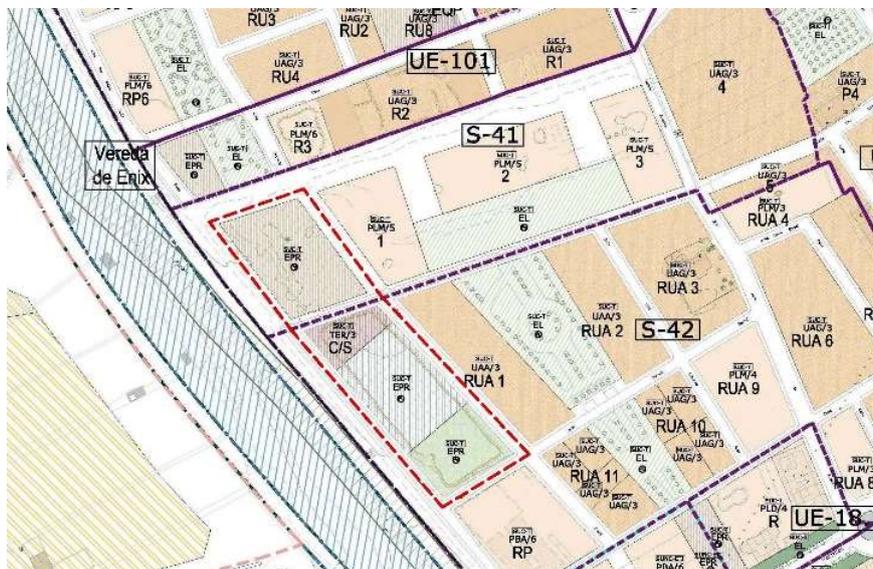
A.-Parcela: calificación de Terciario-Comercial y su origen está en el Equipamiento con Uso Comercial y Social del Sector S-42. El Plan General le asigna una edificabilidad de $2,044 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

B.-Parcela: calificación de Equipamiento Primario Docente. El Plan General le asigna una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

C.-Parcela: Calificación de Equipamiento Primario Deportivo. El Plan General le asigna una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para usos deportivos cubiertos y $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para usos deportivos descubiertos.

- **Viaro** (S-41 y S-42): red viaria de sistema local.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



Plano OP-1 de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías

3.-OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

3.1.-Descripción del objeto del Plan de Reforma Interior

El objeto del Plan de Reforma Interior **es la delimitación y nueva ordenación detallada** de una Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano que se corresponde con las parcelas de equipamientos procedentes del desarrollo de los Sectores S-41 y S-42 y un tramo de la calle Joaquín Sabina que los separa.

3.2.-Justificación del Plan de Reforma Interior

La nueva ordenación propuesta se justifica para dar respuesta a las necesidades del núcleo de Campillo del Moro, que precisa de suelos de equipamiento que cuenten con una superficie adecuada a la demanda de implantación de dotaciones, como por ejemplo en materia de educación, con la previsión de un nuevo Instituto de Educación Secundaria con las directrices de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional de la Junta de Andalucía.

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar dispone en el núcleo de Campillo del Moro de una zona en la que se emplazan cuatro parcelas de equipamientos primarios, en torno a la calle Luz Casal y Luis Pastor, procedentes de los desarrollos de los sectores S-41 y S-42 del hoy derogado Plan General de 1997, por lo que se propone la realización de una actuación de transformación urbanística de reforma interior sobre dicha zona, con el fin de adecuar los actuales suelos de equipamiento a las necesidades de uso y superficie que se demanden en un futuro, reformando la urbanización existente.

Para llevar a cabo el objeto propuesto se plantea una **Actuación** de Transformación Urbanística, atendiendo a lo establecido en el art. 24.1 de la LISTA *“1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística: a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.”*

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, en su apartado 3, establece que es posible la delimitación de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, *“3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.”*

La actuación de transformación urbanística que se propone en suelo urbano, se corresponde con una actuación de reforma interior, ya que supone una modificación de usos que hacen necesaria la reforma de la urbanización, en concreto, la eliminación de un tramo de viario existente, y ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 29.1 de la LISTA sobre actuaciones de reforma interior, *“1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogos que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito”.*

El ámbito de la actuación de transformación urbanística propuesta se delimita en el Plan de Reforma Interior, tal y como se establece en el art.29.4 de la LISTA, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

planeamiento general vigentes: *“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa”.*

Para establecer la ordenación urbanística detallada se instrumenta un Plan de Reforma Interior, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 68 de la LISTA, *“1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano. 2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.”* En el mismo sentido se expresa el art. 91 del Reglamento de la LISTA, *“1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley”.*

4.-AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

La actuación de transformación urbanística propuesta no tiene implicaciones territoriales por desarrollarse en suelo urbano consolidado integrado en la malla urbana del núcleo de población de Campillo del Moro y no afectar a otros municipios ni a instrumentos de ordenación territorial.

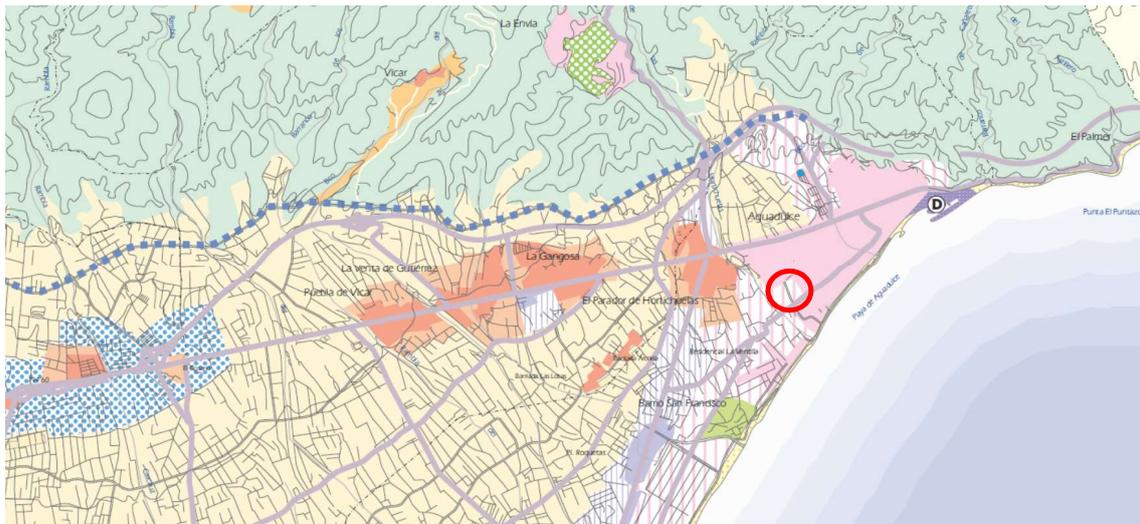
No obstante, se valoran las siguientes afecciones:

4.1.-Afecciones territoriales

Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

Se aporta en este apartado el análisis de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, aprobado mediante Decreto 222/2002, de 30 de julio (BOJA nº 119, de 10 de octubre) y modificado en 2008 mediante Orden de 28 de julio (BOJA nº 160 de 12 de agosto), ámbito en el que se incluye la presente Innovación del PGOU de Roquetas de Mar.

En la planimetría de ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, en el Plano de Ordenación de Usos, el ámbito se corresponde con la zona denominada usos urbanos previstos y propuestos, suelo turístico.



Plano de Ordenación de Usos. POTPA.

Atendiendo a lo anterior, y según lo establecido en la MEMORIA DE ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, así como en la NORMATIVA del mismo, el Plan de Reforma Interior contempla el mantenimiento de los usos pormenorizados de equipamiento público, por lo que no se interfiere en las estrategias del Plan en cuanto a actuaciones de infraestructuras, del entorno rural, de actuaciones industriales y terciarias, por tanto, se ajustan las determinaciones del Plan de Reforma Interior a lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

4.2.-Afecciones ambientales.

-Afección a vegetación

Las parcelas se corresponden con superficies muy alteradas por la presencia y actividad del hombre, donde la vegetación natural es escasa y de muy baja densidad, predominando especies de carácter colonizador y desarrollo estacional. No se pueden localizar ejemplares de flora protegida o de especial interés.

Consultada la información de referencia sobre Hábitats de Interés Comunitario Terrestres en Andalucía (año 2021), analizadas las ortofotografías áreas disponibles y realizada inspección técnica de campo, no consta la presencia de Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4.3.-Afecciones sectoriales.

-Patrimonio Histórico y Cultural

Una vez revisada la normativa urbanística vigente en el término municipal, Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 2009, se concluye que en el ámbito objeto de estudio no se localizan yacimientos y elementos arqueológicos conocidos que pudieran verse afectados por la innovación.

Sin embargo, en el caso de que durante el desarrollo del planeamiento se produjera algún hallazgo arqueológico, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz.

-Vías Pecuarias

Una vez estudiada la información disponible, se observa que la vía pecuaria más próxima al ámbito de estudio es la Vereda de Enix, con código 04079001 y con una anchura legal de 20,89 metros, la cual discurre por la rambla de Las Hortichuelas y se sitúa a aproximadamente 50 metros en dirección oeste de los terrenos objeto de la innovación propuesta. Se concluye que en el ámbito de estudio no existen vías pecuarias que puedan verse afectadas por el Plan de Reforma Interior.

-Montes Públicos

Del estudio de la información disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía, editada por Junta de Andalucía, y tras consultar la normativa de aplicación, se concluye que en el ámbito de estudio considerado no se localiza ningún Monte Público de los recogidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Almería que pueda verse afectado.

-Dominio Público Marítimo Terrestre

El ámbito se ubica en el núcleo urbano de Campillo del Moro y aproximadamente a 750 metros de la línea de costa y, por lo tanto, queda fuera de la zona de influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

-Dominio Público Hidráulico y recursos hídricos.

Los suelos se encuentran fuera de la zona de servidumbre e íntegramente dentro de la zona de policía del deslinde del dominio público hidráulico de la Rambla de las Hortichuelas, aprobado por Resolución de 29 de octubre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (BOJA nº 225 de 16/11/2012), en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio “Texto Refundido de la Ley de Aguas” y en los artículos 9 y 10 del RD 849/1986 de 11 de abril “Reglamento del Dominio Público Hidráulico”.

Por lo que conforme el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca.

5.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1.-Criterios y propuestas generales para la ordenación

La ordenación urbanística propuesta ha tenido en consideración la adecuación a los **principios generales de ordenación contemplados en el art.4 de la LISTA**, con la finalidad de ajustarse al principio de desarrollo sostenible y basada en los siguientes aspectos:

- a) La actuación está basada en el interés general, se pretende flexibilizar los usos de las dotaciones de forma, que sin perder el carácter de equipamiento primario definido por el Plan General, se permita la adecuación a las necesidades que demande la población de Campillo del Moro, cumpliendo así la función social del suelo, lo que garantiza su viabilidad social.
- b) Se respetan las condiciones ambientales y paisajísticas de los suelos que se ordenan, ya que la actuación no incide negativamente en las condiciones ambientales de partida, y no tiene incidencia sobre la ordenación del territorio, ya que no altera el modelo de ciudad ni modifica los criterios de ordenación del Plan General vigente ni altera la clasificación, aumentando las dotaciones del municipio, no alterando los servicios, infraestructuras, etc. o la utilización del suelo rural; por lo que se determina la viabilidad ambiental y paisajística.
- c) La propuesta se basa en el uso sostenible del suelo, en este sentido, para cubrir las necesidades que se demandan por la población, se ha optado por definir una actuación sobre la ciudad existente, regenerando el tejido urbano existente, evitando así generar una demanda de nuevos suelos y un crecimiento en expansión, proponiendo una renovación urbana sobre los suelos de equipamiento disponibles en el ámbito de Campillo del Moro, fomentando así el modelo de ciudad compacta.
- d) No se afecta negativamente al uso racional de los recursos naturales del municipio.
- e) La actuación de transformación urbanística propuesta se llevará a cabo mediante la iniciativa pública municipal, sobre suelos de patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, no implicando en su ejecución a la iniciativa privada, por lo que la viabilidad económica de la actuación se garantiza con la puesta a disposición de los medios económicos por la administración municipal.

Así mismo se han tenido en cuenta los criterios para la ordenación urbanística recogidos en el art.61.2.d de la LISTA, en concreto, en relación con las dotaciones en el municipio, de manera que se propone actuar sobre suelos de equipamientos existentes, priorizando las necesidades de la población, para favorecer el modelo de la ciudad de proximidad, propiciando una flexibilidad de los usos y la mejora de las dotaciones.

La renovación urbana propuesta contempla la **reforma de la urbanización existente**, de manera que la nueva ordenación posibilite que los suelos de equipamientos existentes se puedan unificar, aumentando así su superficie y flexibilizando la implantación de usos públicos. La reforma de la urbanización comprende la eliminación de un tramo de viario público, sin afectar a la adecuada movilidad del entorno cercano, siendo necesario la reforma de las infraestructuras existentes en dicho viario para garantizar el buen funcionamiento de los servicios, así como la adecuación de la urbanización existente del ámbito a la nueva ordenación y usos propuestos, reformando las infraestructuras que sean necesarias.

5.2.-Análisis de las alternativas de ordenación

-Alternativa cero (o de no actuación)

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la Actuación de Transformación Urbanística, es decir, mantener la situación actual, no adaptándose, por tanto, a las necesidades detectadas en el núcleo la zona de estudio.

Esta alternativa supondría mantener los suelos de equipamiento de los sectores S-41 y S-42, que configuran cuatro parcelas diferenciadas en su configuración actual, lo que implica no resolver la problemática de disponer de un suelo de equipamiento unificado, con una superficie adecuada y no dar respuesta a requerimientos del municipio.

Por lo anteriormente expuesto, se descarta esta alternativa.

-Alternativa 1.

La propuesta de una Alternativa 1 supondría la realización de una **Actuación** de Transformación Urbanística, en la que se mantiene la configuración de la manzana de equipamiento del sector S-41, y se actúa sobre la manzana de equipamientos del sector S-42, unificando las tres parcelas existentes, de forma que se unificaran en una única parcela.

Esta alternativa, si bien resuelve el aspecto de disponer de una parcela en el sector S-42 con destino a uso de equipamiento primario, sin especificar, la superficie total de la parcela sería de 6.174,92 m², por lo que se limita las posibilidades de implantación de un equipamiento que requiera una mayor superficie de parcela.

Este escenario se descarta por no ser adecuado.

-Alternativa 2.

La alternativa 2 se corresponde con la ordenación de una Actuación de Transformación Urbanística, que posibilite la obtención de una única parcela de equipamiento primario, sin especificar, para lo cual se eliminaría el tramo de calle Joaquín Sabina.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

Los criterios para la selección de la “Alternativa 2” que se han considerado son los siguientes:

- Se consigue la obtención de una única parcela de equipamiento con una superficie de 10.079,78 m², que se considera más adecuada a los objetivos municipales para el núcleo de Campillo del Moro.
- La movilidad de la zona no se ve afectada por la eliminación del tramo de Joaquín Sabina, ya que el citado vial no forma parte del viario estructurante del PGOU. La calle Joaquín Sabina pasa ahora a conectarse con la calle Luz Casal que mantiene su conexión con las calles Juan Manuel Serrat y la calle Rocío Jurado, que ambas se comunican con la calle Luis Pastor, viario urbano de segundo nivel que dota a la zona del entorno de una adecuada movilidad.

5.3.-Determinaciones y contenido de la ordenación

-Descripción de la ordenación

La propuesta consiste en una nueva ordenación detallada del conjunto que forman las cuatro parcelas destinadas a equipamiento de los sectores S-41 y S-42 y de un tramo de viario público de sistema local, tanto en su definición gráfica como en su uso pormenorizado.

1.-En cuanto a la definición gráfica, se ordenan los suelos conformando una única parcela, manteniendo el uso de equipamiento público, resultado de unificar las cuatro parcelas existentes originales y eliminar un tramo de la calle Joaquín Sabina que pasa a formar parte de la parcela resultante, siendo por tanto necesario proceder a la reforma de la urbanización existente.

La parcela resultante conforma una única manzana, delimitada por las calles Luz Casal, Juan Manuel Serrat, Rocío Jurado y Luis Pastor.

2.-El uso detallado de la parcela resultante se establece como suelo de equipamiento primario, público, sin especificar.

-Cuadro de superficies resultantes

Denominación	Superficie de suelo
Parcela Equipamiento Primario sin especificar	10.079,78 m ²
Viaro público –acerados-	1.297,79 m ²
Total ámbito Plan de Reforma Interior	11.377,57 m ²

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR



Propuesta de Ordenación Detallada.

La superficie total de la parcela resultante, equipamiento primario sin especificar, es de 10.079,78 m², el resto de la superficie del ámbito se corresponde con acerado público, con una superficie de 1.297,79 m², siendo la superficie total del ámbito de 11.377,57 m².

-Justificación de la ordenación

La necesidad de disponer de una parcela única de equipamiento con superficie adecuada para la implantación flexible de equipamientos, ha motivado la ordenación propuesta, atendiendo los criterios generales expuestos anteriormente y a los criterios particulares que se detallan:

1.- Reformar la urbanización con la posibilidad de la eliminación del tramo de viario público, que separa las dos manzanas existentes. Dicho viario no forma parte de la red viaria principal del municipio definida por el PGOU, por lo que su sustitución no afectará a la circulación rodada de la zona.

Se mantiene una adecuada movilidad urbana, la calle Joaquín Sabina pasa ahora a conectarse con la calle Luz Casal que mantiene su conexión con las calles Juan Manuel Serrat y la calle Rocio Jurado, que ambas se comunican con la calle Luis Pastor, viario urbano de segundo nivel que conecta el entorno del Campillo del Moro de norte a sur.

Así mismo, se garantiza el acceso peatonal y rodado a la nueva manzana resultante, por la trama viaria resultante.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

2.- Todos los suelos sobre los que se actúa han sido objeto de cesiones al municipio, procedentes de la transformación de suelo de los sectores S-41 y S-42, siendo pues de titularidad municipal, no afectando a otros titulares públicos ni privados. La superficie de dominio público viario que se suprime se transforma en suelo público para el uso de equipamiento.

3.- La nueva ordenación propone el mantenimiento del uso público de los terrenos para equipamiento primario, por tanto no se genera aprovechamiento lucrativo y no se requiere pues de un reparto de aprovechamiento.

4.- La parcela resultante se califica como equipamiento primario, sin especificar, permitiendo la implantación de aquellos usos que se precisen para satisfacer las necesidades primarias-básicas de la población, de acuerdo con los previstos en el art. 9.17 de las normas urbanísticas del PGOU. Se modifican así las calificaciones de equipamientos existentes; comercial-social, docente y deportivo, lo que se justifica en base a que desde la puesta en carga de los suelos no se han generado esas necesidades particulares hasta la fecha, lo que no impide que si surgieran en cualquier momento la oportunidad de implantar alguno de esos usos pudiera realizarse.

5.4.-Incidencia en la ordenación territorial

El interés de la modificación propuesta es estrictamente municipal y no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general de la ciudad o cambio del modelo de ordenación establecido, ni tiene conexión con aspecto alguno del modelo territorial.

Por la entidad del cambio que se efectúa, la reforma interior de los equipamientos del S-41 y S-42, no tiene incidencia sobre la ordenación del territorio, ya que no altera el modelo de ciudad ni modifica los criterios de ordenación del Plan General vigente ni altera la clasificación, aumentando las dotaciones del municipio, no alterando los servicios, infraestructuras, etc. o la utilización del suelo rural.

La determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, según se establece en el artículo 2 de la LISTA, al no afectar a:

- a) El sistema de asentamientos.
- b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
- c) Las infraestructuras suplocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
- d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- e) Las actividades económicas de interés supralocal.
- f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo.

Se puede concluir que tampoco tiene incidencia alguna sobre el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, ya que no incide en la articulación del territorio (sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transporte y sistema de espacios libres); la ordenación y compatibilización de usos del territorio; los recursos naturales, ambientales, culturales y el paisaje; o en las infraestructuras básicas, hidráulicas, energéticas y residuos sólidos de la Comarca del Poniente Almeriense.

6.-GESTIÓN Y DESARROLLO

6.1.-Aspectos generales

La presente actuación de transformación urbanística tiene carácter público, afecta a suelos que han sido objeto de cesiones al municipio, derivados de la transformación de suelo de los sectores S-41 y S-42, siendo pues éstos de titularidad municipal, no afectando a otros titulares públicos ni privados.

La nueva ordenación propuesta mantiene el uso público de los terrenos para equipamiento primario, no se genera aprovechamiento lucrativo y no requiere para su desarrollo de equidistribución beneficios y cargas, no siendo necesario la determinación de un reparto de aprovechamiento de acuerdo con el art.26 de la LISTA.

La ejecución de las previsiones de la actuación de transformación urbanística se hará de manera asistemática.

6.2.-Gestión y Ejecución

La actuación urbanística de transformación se realizará mediante gestión pública, llevada a cabo por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, como administración actuante y titular único de los suelos.

La ejecución de las previsiones de la actuación de transformación urbanística, en la que no se precisa de unidad de ejecución, se desarrollará de manera asistemática y mediante **ejecución directa**, de conformidad con lo dispuesto en el art.88.2.b de la LISTA y art.124.1.b del REG-LISTA

88.2.b) Ejecución asistemática, para las actuaciones de mejora urbana y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma interior. En esta modalidad se podrá legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión.

La regulación de la aplicación de la ejecución asistemática será la que se contempla en el Capítulo III, del Título V “La ejecución urbanística” de la LISTA y Capítulo VII, del Título V “La ejecución urbanística” del REG_LISTA.

Como instrumento de ejecución, para la operación jurídica que se precisa para la ejecución del presente Plan de Reforma Interior, es la reparcelación que tiene entre sus objetos la creación de nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación, de acuerdo con lo establecido en el art. 140.1c del REG-LISTA.

En el caso que nos ocupa la reparcelación se limitará a **realizar una normalización de fincas**, de acuerdo con el 143 del REG-LISTA.

6.2.-Reforma de la Urbanización

La ejecución material de las obras de reforma de la urbanización que se determina en este Plan de Reforma Interior, se concretará mediante el instrumento del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art.96 de la LISTA y art. 188 del REG-LISTA.

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

Las obras se ejecutarán dentro del ámbito de la actuación de transformación urbanística, no precisando de cargas externas.

La ejecución material de las obras y los gastos de urbanización corresponden al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, no siendo preciso la distribución de cargas de urbanización.

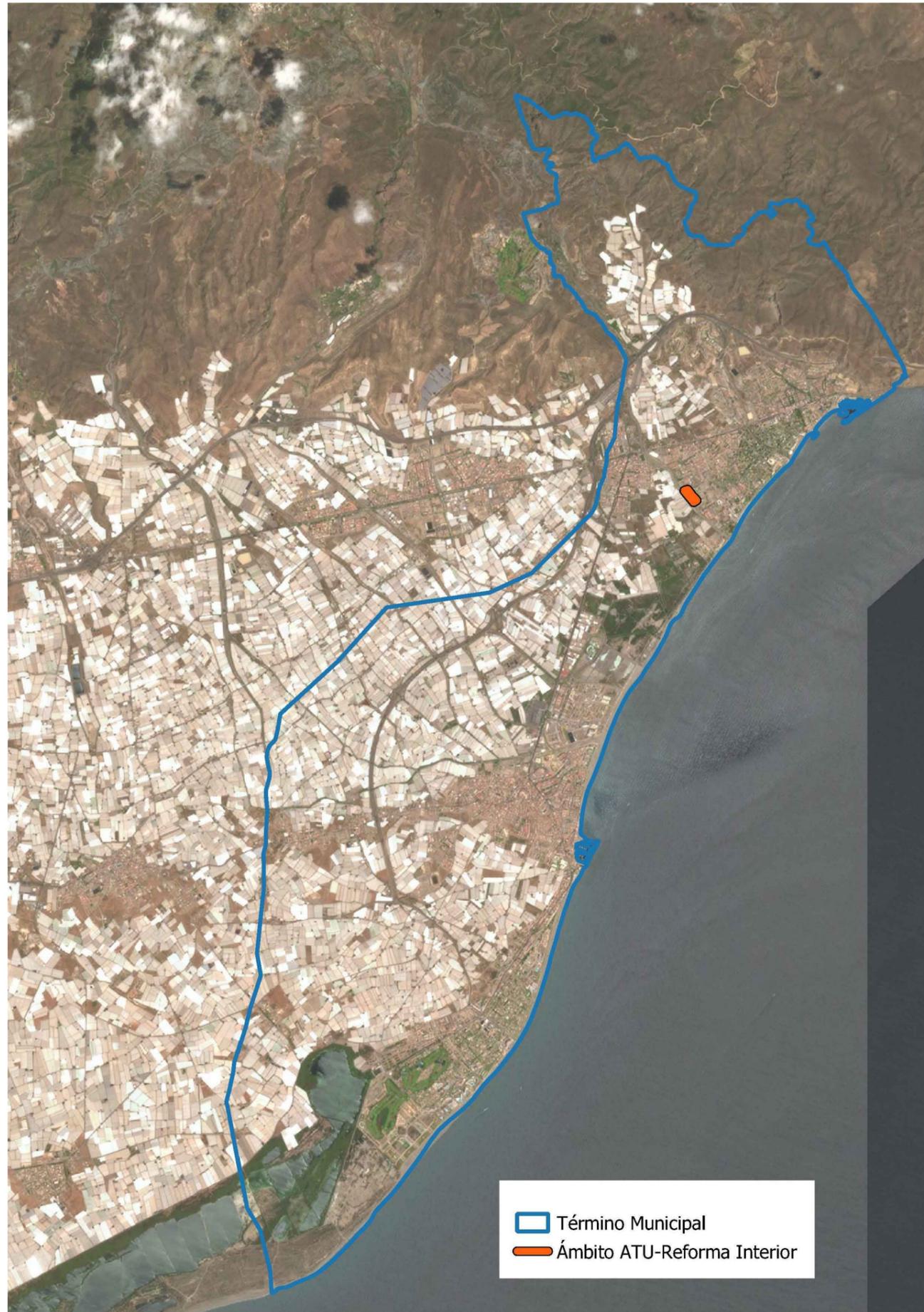
AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

II.-CARTOGRAFÍA

1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.	E:S/N
2	AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	E:1/5.000
3	PGOU.ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS.	E:1/2.000
4	ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.	E:1/2.000

Isabel Rus Pezzi
Arquitecto

Roquetas de Mar, junio de 2.023



Término Municipal
 Ámbito ATU-Reforma Interior

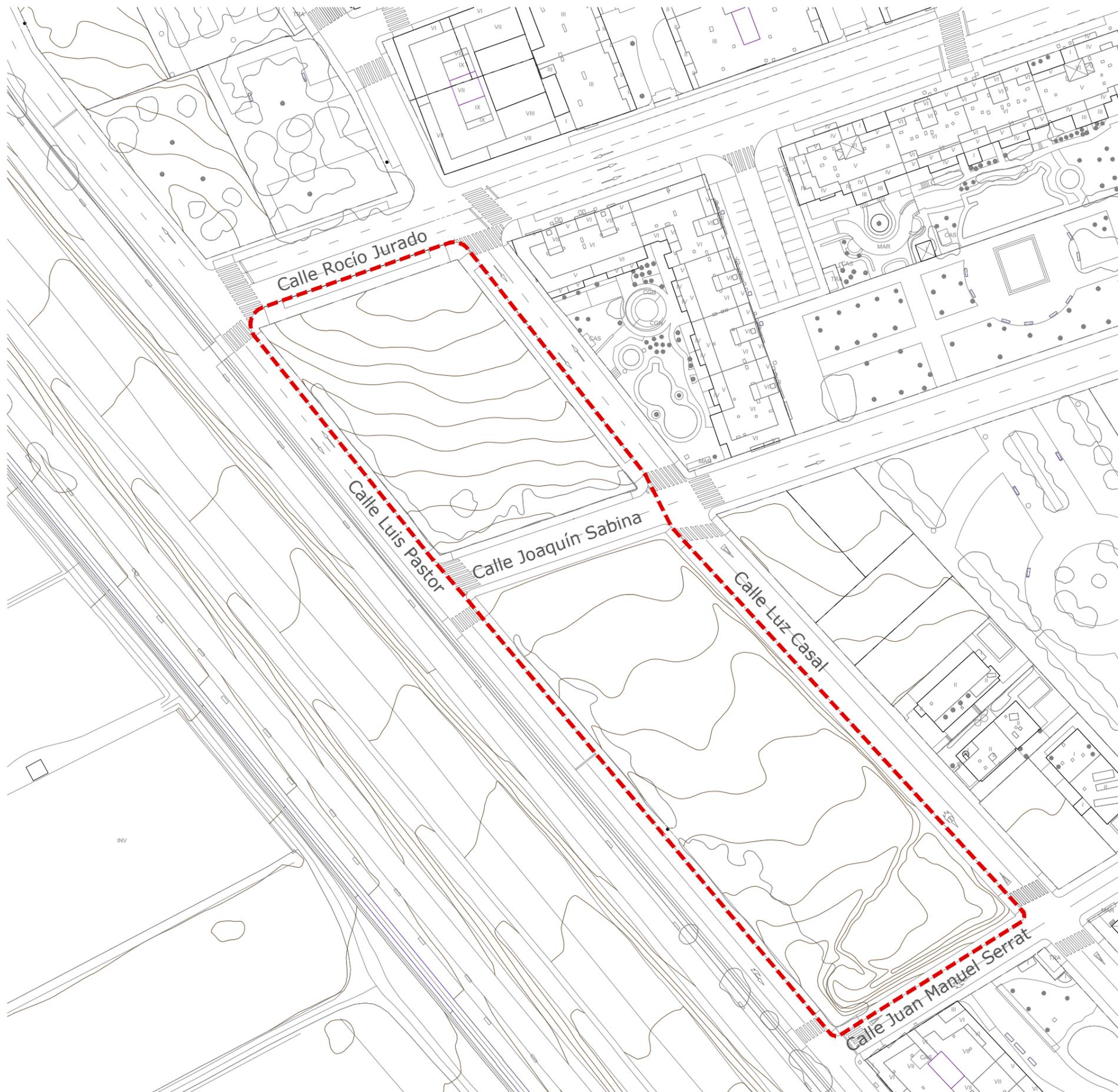
SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO



Ámbito ATU-Reforma Interior

EMPLAZAMIENTO

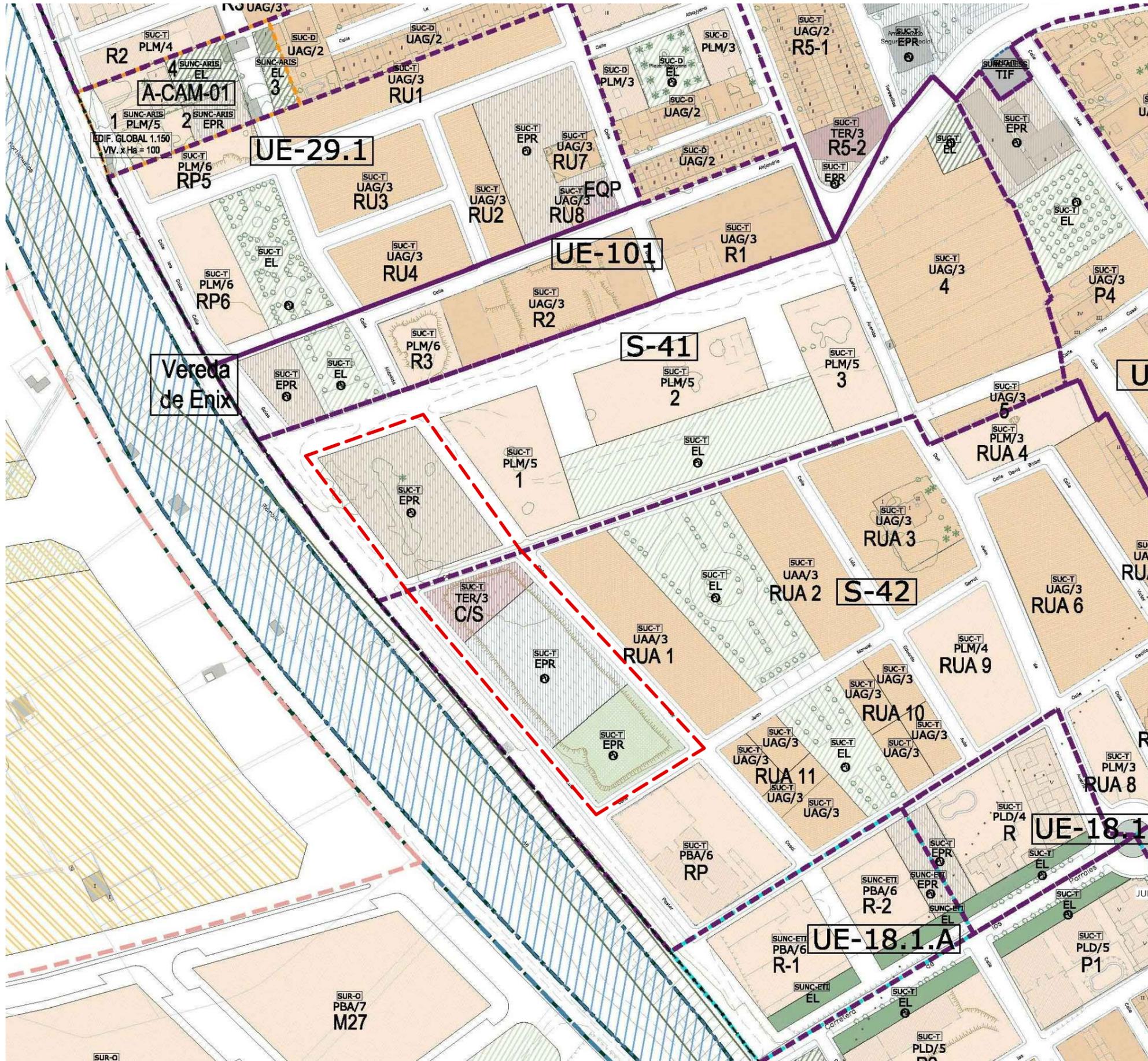
PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
SOCIEDAD PROYECTISTA Avda. de Finlandia Nº1. 13 41012-SEVILLA TLF: +34 955 641 886 www.lisabesur.com email: isabel@lisabesur.com		 Lisabesur ARQUITECTOS
ARQUITECTOS PROYECTISTAS ISABEL RUS PEZZI		Col. COA Sevilla Nº 3420
PROYECTO: AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. ACTUACIÓN DE TRANSFORMAC. URBANÍSTICA-EQUIPAMIENTOS S-41 y S-42. PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR.		
DIRECCIÓN: CALLE JOAQUÍN SABINA, CAMPILLO DEL MORO, 04720, ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA		
NOMBRE DEL PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		
1	ESCALA GRÁFICA: FECHA: JUNIO 2023	ESCALA: VERSIÓN: V_01 NORTE: 



 **ÁMBITO ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. SUPERFICIE: 11377,57 m²**

JUNIO 2023

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
SOCIEDAD PROYECTISTA Avda. de Finlandia Nº1. 13 41012-SEVILLA TLF: +34 955 641 886 www.lisabesur.com email: isabel@lisabesur.com		
ARQUITECTOS PROYECTISTAS ISABEL RUS PEZZI		Col. COA Sevilla Nº 3420
PROYECTO: AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. ACTUACIÓN DE TRANSFORMAC. URBANÍSTICA-EQUIPAMIENTOS S-41 y S-42. PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR.		
DIRECCIÓN: CALLE JOAQUÍN SABINA, CAMPILLO DEL MORO, 04720, ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA		
NOMBRE DEL PLANO: ÁMBITO DEL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		
2	ESCALA GRÁFICA:	ESCALA: 1:1000
	FECHA: JUNIO 2023	VERSIÓN: V_01 NORTE: 

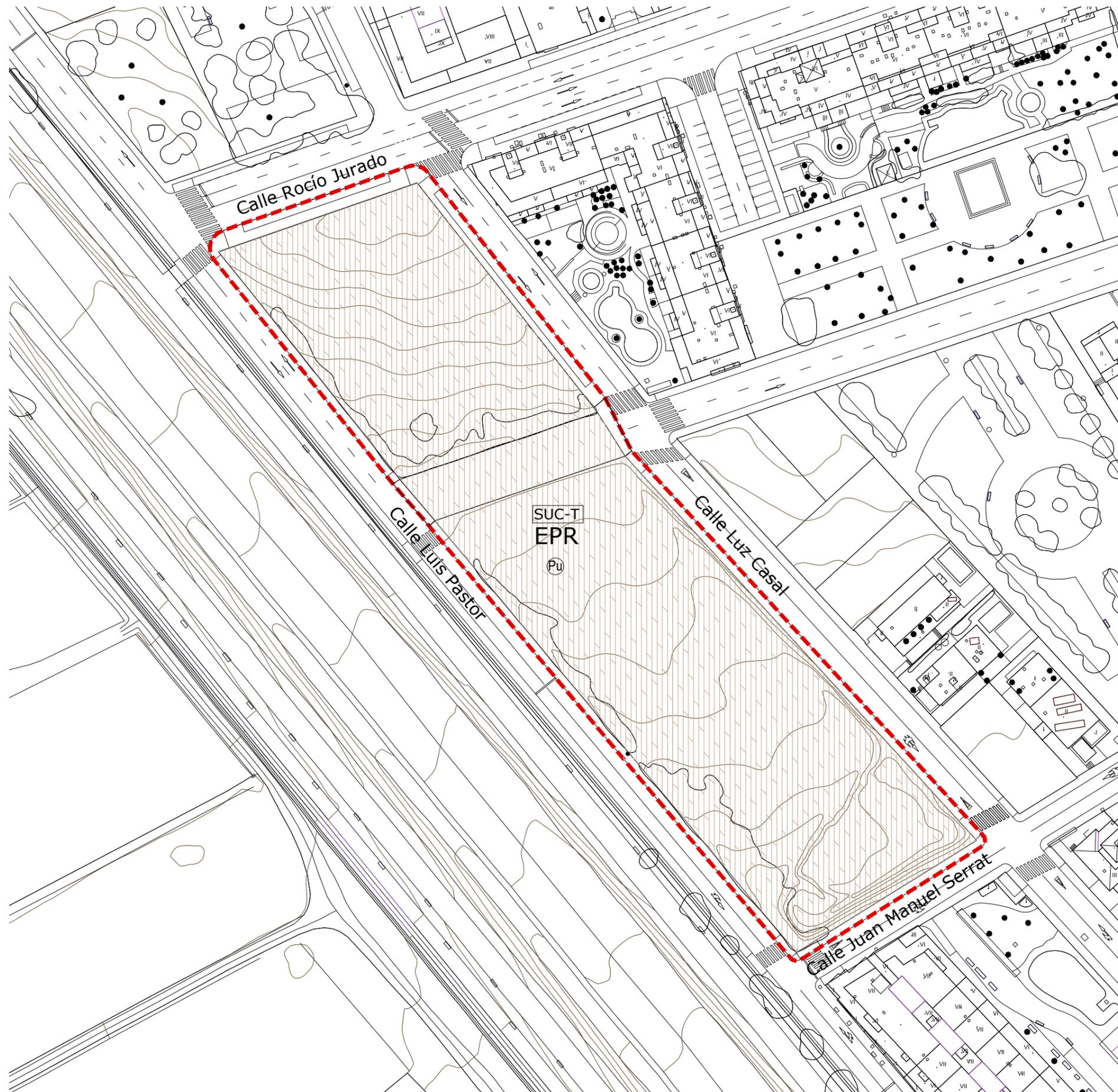


USOS PORMENORIZADOS

	Plurifamiliar		Áreas peatonales
	Unifamiliar		Espacios libres
	Hotelero		Jardinería de viario
	Camping		Aparcamientos
	Comercial		Equipamiento Asistencial
	Espectáculos o centros de reunión		Equipamiento Defensa
	Industrial		Equipamiento Religioso
	Docente		Equipamiento Sociocultural
	Deportivo		Equipamiento Sanitario
	Cementerio		Equipamiento Adm. Pública
	Transportes e infraestructuras		Equipamientos sin especificar
	Suelo para viario.		Equipamiento Mercado

ÁMBITO ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. SUPERFICIE: 11377,57 m²

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
SOCIEDAD PROYECTISTA Avda. de Finlandia Nº1. 13 41012-SEVILLA TLF: +34 955 641 886 www.lisabesur.com email: isabel@lisabesur.com		
ARQUITECTOS PROYECTISTAS ISABEL RUS PEZZI		
Col. COA Sevilla Nº 3420		
PROYECTO: AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. ACTUACIÓN DE TRANSFORMAC. URBANÍSTICA-EQUIPAMIENTOS S-41 y S-42. PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR.		
DIRECCIÓN: CALLE JOAQUÍN SABINA, CAMPILLO DEL MORO, 04720, ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA		
NOMBRE DEL PLANO: PGOU. ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS		
3	ESCALA GRÁFICA:	ESCALA: 1:2000
	FECHA: JUNIO 2023	VERSIÓN: V_01
		NORTE:



 EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR

 Suelo Urbano Transformado
 Equipamiento Primario
 Público

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
SOCIEDAD PROYECTISTA Avda. de Finlandia Nº1. 13 41012-SEVILLA TLF: +34 955 641 886 www.lisabesur.com email: isabel@lisabesur.com		
ARQUITECTOS PROYECTISTAS ISABEL RUS PEZZI		Col. COA Sevilla Nº 3420
PROYECTO: AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. ACTUACIÓN DE TRANSFORMAC. URBANÍSTICA-EQUIPAMIENTOS S-41 y S-42. PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR.		
DIRECCIÓN: CALLE JOAQUÍN SABINA, CAMPILLO DEL MORO. 04720, ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA		
NOMBRE DEL PLANO: ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA		
4	ESCALA GRÁFICA:	ESCALA: 1:1000
	FECHA: JUNIO 2023	VERSIÓN: V_01 NORTE: 

AVANCE - PLAN DE REFORMA INTERIOR.
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.
Calle Joaquín Sabina. Campillo del Moro
PGOU 2009 ROQUETAS DE MAR

ANEJOS

.-JUSTIFICACIÓN DE NO AFECCIÓN AMBIENTAL SIGNIFICATIVA POR PARTE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL EQUIPAMIENTO EN LOS ÁMBITOS S-41 Y S-42 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA).

.-ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA ACTUACIÓN DE TRNASFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR S-41 Y S-42