

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE ROQUETAS DE MAR
PARCELAS G, H e I Urbanización Playa Serena Norte
RESUMEN EJECUTIVO**

1. Agentes y ámbito de la actuación

La Presente Innovación del PGOU del Municipio de Roquetas de Mar (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, con CIF: P-0407900-J, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, a propuesta de CIMENTA 2, GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.U, con CIF: A-04764767 y domicilio en Paseo de Almería, nº 25, Almería.

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas G y H de la Urbanización playa Serena Norte, que tienen una superficie, respectivamente, de 18.995 y 315 metros cuadrados, siendo su referencia catastral 2548609WF3624N, que incluye ambas parcelas.

La normativa urbanística de la parcela G de la Urbanización playa Serena Norte, según el PGOU de Roquetas de Mar es la siguiente:

- Ordenanza VI, urbano SUC-T
- Superficie 18.995 m²
- Edificabilidad 0.40 m²/m² 7.598 m²
- Ocupación 30%
- Altura máxima 3 plantas
- Tipología PBA Plurifamiliar en bloque abierto
- Número de viviendas 180 (Pueblo Canario)

La parcela H está calificada como PBA Plurifamiliar en bloque abierto, siendo esto un error materia, según los servicios técnicos del municipio, dado que la parcela, ocupada por un centro de transformación, debe estar calificada como TIF, transporte e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas.

Por otra parte, el espacio libre identificado como parcela 6 en el plano nº 1 y que se corresponde con el inmueble municipal INM001130, Zona Verde Nº 9 en Paseo del Golf - Calle Portoalegre, se ajusta a su anchura real. Esta modificación afecta a la manzana I, que probablemente, debido a un error en la restitución del vallado de la misma, no se ha tramado correctamente en el Plan General, apareciendo con la calificación de residencial un espacio cuyo uso, tanto en el planeamiento de origen como el existente en la realidad, es de espacio libre.

2. Objeto de la innovación

El objetivo fundamental de la innovación es reordenar la parcela en sus parámetros de edificabilidad, ocupación y altura, al objeto de obtener un aprovechamiento más acorde con la volumetría de la zona, pero mayor al previsto en el PGOU de Roquetas de Mar. Como compensación se cede un espacio libre público, que completa la zona verde que

rodea la urbanización de Playa Serena Norte en sus linderos noroeste y oeste, de 3.200 m², superior a la dimensión necesaria en aplicación de los estándares de la LOUA y se cede mas de un 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

Dicho cesión, correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, se materializa en la Parcela G2.

En la parcela H se corrige un error material, calificándola como como “TIF, transporte e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas”. De igual forma se corrige un error material numérico que afecta a la parcela I.

3. Determinaciones de la ordenación

Las condiciones urbanísticas de la parcela quedarían de la siguiente forma:

Propuesta de modificación:

Parcela G1

Superficie	14.747 m ²
Edificabilidad	16.146,20 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	5 / 3 / 2 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	170

Parcela G2

Superficie	1.048 m ²
Edificabilidad	949,80 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	10

Parcela H

Superficie	315 m ²
Tipología	TIF Transporte y Comunicaciones

Parcela I

Superficie	6.452 m ²
Edificabilidad	2.581 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	3 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto

Espacio libre público

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

En cuanto al 10% del aprovechamiento lucrativo, se posibilita que la cesión de suelo sea sustituida por su equivalente en dinero, por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.a de la LOUA, dado que los terrenos que se deberían ceder para materializar los 949,80 m2 de edificabilidad, podrían no tener la suficiente entidad, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

4. **Ámbito objeto de suspensión**

El acuerdo de aprobación inicial de este instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en la que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, es decir para las Parcelas G y H de la urbanización de Playa Serena Norte.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Agosto 2018

Javier Torres Orozco
Arquitecto colegiado 0021