

AVANCE URBANISTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACION PARA LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

SITUACIÓN

PARCELA R-3 SECTOR S-13. CALLE COSTA DE ALMERIA 12
ROQUETAS DE MAR -ALMERIA

PROMOTOR

BECCA STORE SL

ARQUITECTOS

DIEGO TREGLOS SIGNORELLI
Arquitecto col. 680

MARIA PINTOR ZAMORA
Arquitecta col. 570

NOVIEMBRE 2024

INDICE

1. MEMORIA -----	3
- 1.AGENTES	3
- 2.UBICACION DEL AREA HOMOGENEA	3
- 3.TITULOS DE LA PROPIEDAD	6
- 4.MARCO LEGISLATIVO	7
- 5.OBJETO,ALCANCE Y JUSTIFICACION	7
- 6. AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES	9
- 7.JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA	13
- 8.CRITERIOS Y ALTERNATIVAS PROPUESTAS.SELECCION ALTERNATIVA	18
- 9.MEMORIA ORDENACION ACTUACION MEJORA URBANA. ALTERNATIVA PROPUESTA	24
- 10. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA	37
2. PLANOS -----	42
<i>CARTOGRAFIA DE INFORMACION</i>	
- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
- IDENTIFICACION AREA HOMOGENEA	
- AFECCIONES TERRITORIALES	
- PLANO POP-14 SECTOR 13 VIGENTE PGOU	
<i>CARTOGRAFIA DE ORDENACION</i>	
- ALTERNATIVA 0: ESTADO ACTUAL plano planta baja,1º-3º	
- ALTERNATIVA 1: plano planta baja,1º-3º	
- ALTERNATIVA 2: ORDENACION PROPUESTA plano planta baja,1º-5º	
- PLANO POP-14 SECTOR 13 PROPUESTO PGOU	
- ACTUACION M.U PROPUESTA	
- ACTUACION - CESIONES	
3. DOCUMENTACION ANEXA -----	43
- NOTA SIMPLE	
- ESCRITURA PROPIEDAD	
- DOCUMENTO DE COMPRAVENTA	
4. MEMORIA PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA.RES.EJECUTIVO --	44

1.MEMORIA

1.AGENTES

El presente documento de avance urbanístico del estudio de transformación de mejora urbana en suelo urbano del P.G.O.U. 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 nº1, a propuesta de BECCA STORE S.L. con C.I.F. B-01.885.490, domiciliada en calle Movimiento Indaliano nº 59 de Aguadulce (Roquetas de Mar), representada por Maria Sagrario Rodulfo Martínez con N.I.F. nº 27.523.290-H, en calidad de Administradora.

Dicha sociedad tiene firmada escritura de opción de compra del terreno en escritura pública de fecha 15 de Marzo de 2.023 ante la notaría Dña. María Begoña Martínez Amo Gámez con número de protocolo 797/ del 2.023, además se aporta documento de vigor de dicha opción de compra con fecha 30-01-2024 firmada por la propiedad del terreno.

2.UBICACION DEL AREA HOMOGENEA

El presente avance tiene por objeto la actuación de mejora urbana destinada al cambio de uso de hotelero a residencial de la parcela R-3 del ámbito S-13 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada entre Calle Costa de Almería, Calle Costa del Azahar, avd de Torrequebrada y con rambla de este municipio.

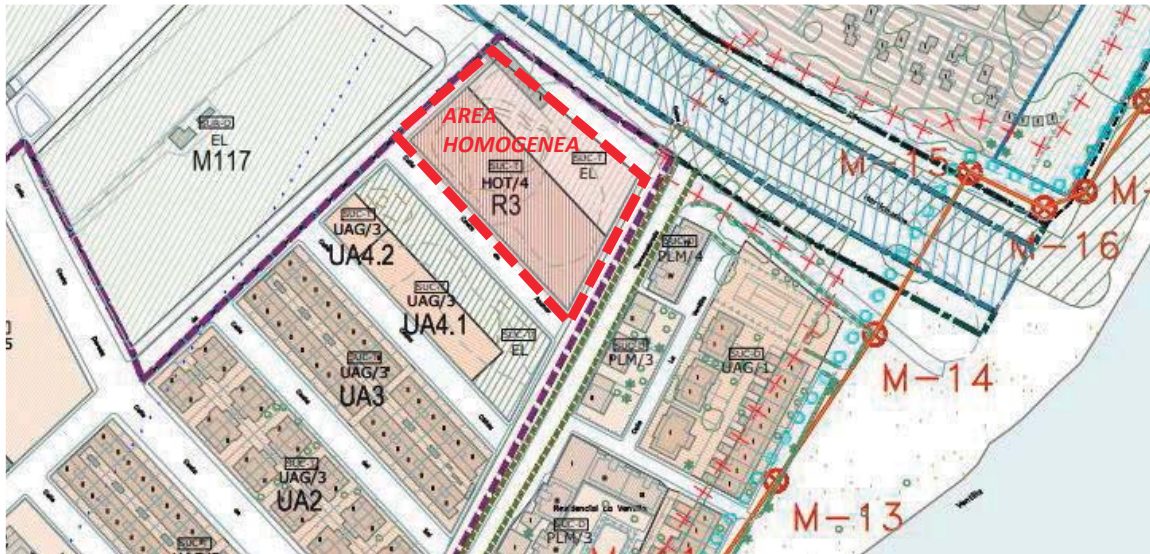
La referencia catastral de la parcela es 7227501WF3772N0001EK y se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de Roquetas de Mar 2.009 como Suelo Urbano Consolidado Transformado; dentro del ámbito S-13. Su ordenanza es la HOT/4 y EL

Tiene una superficie total registral de 3.769,00 m²., con forma rectangular y con una topografía casi plana. Actualmente la parcela se encuentra baldía y libre de obstáculos y construcciones.



Plano ordenación actual parcela

Por tanto, el **AREA HOMOGENEA** objeto de actuación este documento tiene una superficie de **3.769m²** (se adjunta plano límite del area) clasificado como suelo urbano consolidado transformado y calificado como hotelero, espacio libre y resto viario



Plano ordenación actual – AREA HOMOGENEA



Vista aérea – Área homogénea

Tiene las siguientes características urbanísticas actualmente según su calificación:

manzana	R3	EL
Superficie (m ²)	2.340 m ²	1.429 m ²
Tipología	HOT	EL
Coef edificabilidad	3,205	-
Sup. Edificable	7.500 m ² t	-
Nº max viviendas	0	-
Altura max	4+ ático	-

A continuación, se transcriben los linderos registrales de la finca, así como un extracto de la ficha catastral:

FINCA REGISTRAL ROQUETAS DE MAR NUMERO 70310

"URBANA: PARCELAR3 situada en el paraje de Torrequebrada, en Aguadulce, termino municipal de Roquetas de Mar, Sector 14 de las NNSS municipales, hoy sector 13 del PGOU de Roquetas de Mar – modificado-, que sustituye por subrogación real a la parcela denominada UA-5, destinada a uso residencial, pudiendo incluir como usos compatibles el comercial, artesanal, garaje y almacén; tiene una edificabilidad de 6000m2t y una superficie de tres mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados y que linda: Norte, calle Costa de Almería; Este, calle Costa Tropical; Sur, avd Torrequebrada; y Oeste, calle Costa del Azahar.

FICHA CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7227501WF3772N0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COSTA DE ALMERIA [AS] 12 Suelo
04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

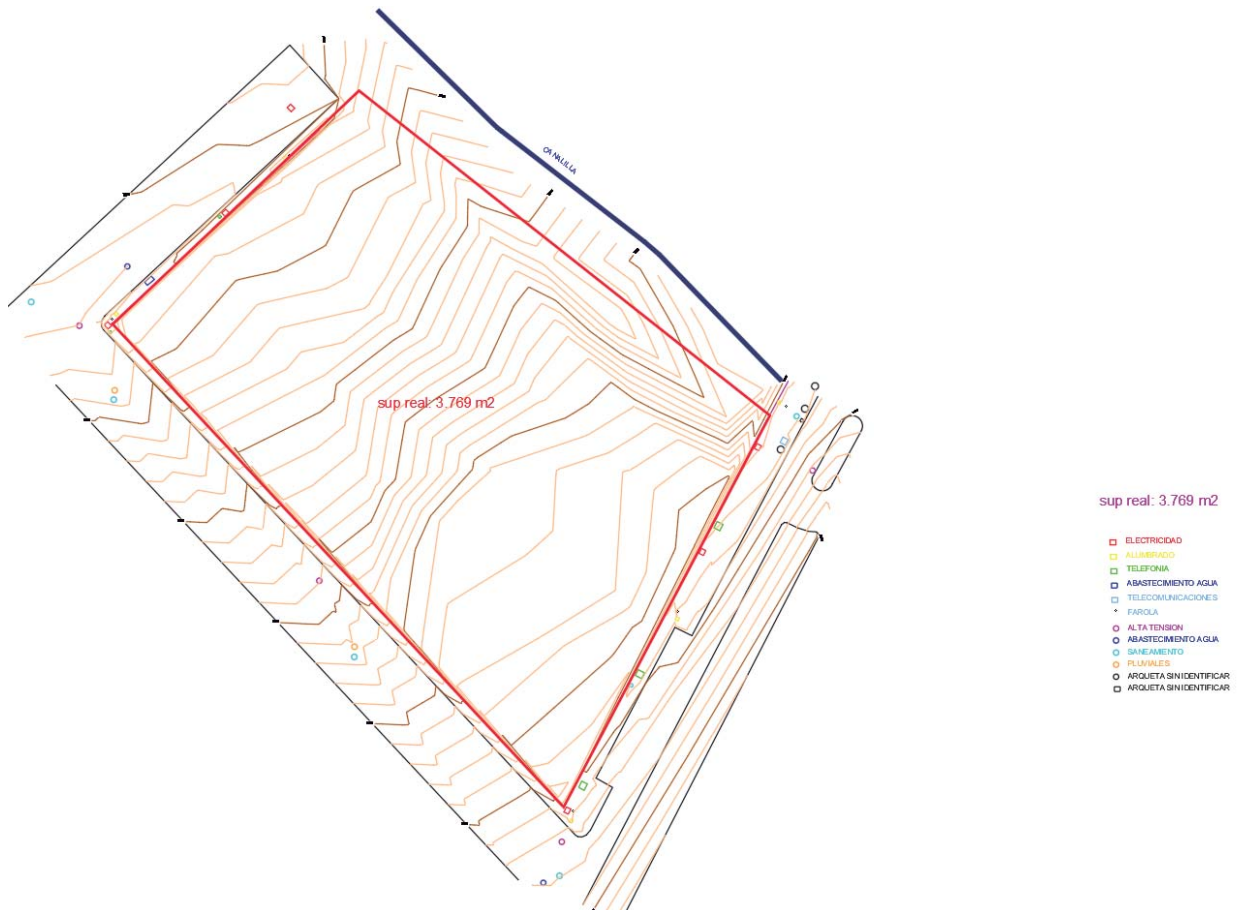
Superficie gráfica: 3.679 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Todo ello de acuerdo al artículo 47 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 (LISTA) y Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y MEDICIÓN DE FINCA

Como documento complementario a aportar en este avance se ha realizado actualmente un levantamiento topográfico de la parcela y medición real de esta.

(plano a escala adjunto en apartado 2.Planos)



Levantamiento topográfico y medición de parcela

3. TITULOS DE LA PROPIEDAD

Existen una única finca registral, acorde en descripción y cabida a la realidad actual.

FINCA REGISTRAL Nº 70310

URBANA PARCELA R3, situada en el paraje Torrequebrada, en Aguadulce, termino municipal de Roquetas de Mar, sector 14 de las NNSS municipales, hoy Sector 13 del PGOU de Roquetas de Mar -modificado- que sustituye por subrogación real a la parcela denominada UA-5, destinada a uso residencial, pudiendo incluir como usos compatibles el comercial, artesanal, garaje y almacén; tiene una edificabilidad de 6000 m2t y una superficie de tres mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados, y que linda: norte, calle Costa de Almería; Este, calle Costa tropical; sur, avenida Torrequebrada y oeste, calle costa del Azahar.

LA PROPIEDAD al 100% de dicha finca con fecha actual es Oscar Fernández García con NIF 53005741-X con fecha 15 de Marzo de 2023 se escritura la concesión de derecho de opción a compra por parte de LA PROPIEDAD a BECCA STORE SL que promueve este documento de avance.

Con fecha 30 de Enero de 2024 se firma por parte de la propiedad, el documento de vigencia de la opción de a compra de la parcela.

Se adjunta como anexo a este documento nota simple, escritura y documento de estado en vigor.

4.MARCO LEGISLATIVO

El marco legislativo aplicable a esta actuación de mejora urbana es:

- la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- 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.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.
- Además de lo establecido en el planeamiento vigente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejo de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

5.OBJETO, ALCANCE Y JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA

El objeto del presente documento es la elaboración del Avance del Estudio de Ordenación necesario para llevar a cabo la **actuación de transformación urbanística de mejora urbana** del PGOU de Roquetas de Mar en lo referente al uso de la parcela R3 expuesta, motivada en la mejora de la ciudad /sector) existente y que pasará de ser hotelera a residencial plurifamiliar, respetando la edificabilidad existente y con un aumento del número de plantas y número de viviendas.

Para alcanzar este objetivo, se deberá realizar una actuación de transformación urbanística de mejora urbana según el artículo 24.1.a) de la LISTA, según el cual:

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

El artículo 27 de la LISTA y su posterior modificación por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa según define las Actuaciones de Mejora Urbana del siguiente modo:

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.»

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Los deberes de las actuaciones de mejora vienen recogidos en el artículo 28 de la LISTA, los cuales se recogen a continuación:

a) Entregar a la Administración actuante, y con el destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevean reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derechos a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

La elaboración urbanística de los Estudios de Ordenación viene regulada en el artículo 69 de la LISTA, donde se recoge que su objeto es el de la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sin embargo, en la Disposición Transitoria 3ª del Reglamento, se indica:

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de 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. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

(...)

4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Es decir, que en el trámite no será necesario tramitar una propuesta de delimitación previa. Sin embargo, según el artículo 77 de la LISTA, será necesario la presentación de un avance y consulta pública. En cumplimiento de esto, se presenta este documento de avance previo a la ordenación urbanística.

Artículo 77. Avance y consulta pública.

La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique 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, técnicas y ambientalmente viables.

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 del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

Por tanto, este avance quiere mostrar la actuación de transformación urbanística de mejora urbana de una parcela en suelo urbano, donde se pretende un cambio de uso y tipología, así como el aumento de número de plantas y viviendas.

Esta actuación no implica aumento de la edificabilidad, ni necesidad de reforma o renovación de la urbanización o viales existentes.

Se justificarán en este documento la necesidad de realizar cesiones.

Además, se describirán y justificarán las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales y propuestas - alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

6. AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES

Se estudia en este apartado las posibles afecciones, tanto las derivadas del planeamiento, las sectoriales como las de carácter ambiental en la parcela objeto de esta actuación de transformación urbanística.

6.1 AFECCIONES TERRITORIALES

La actuación de mejora urbana que se pretende realizar no tiene incidencia en la ordenación del territorio, puesto que al solo cambiar la tipología y uso de hotelero a residencial y no aumentar edificabilidad; no afectaría o supondría un cambio en la organización de la ciudad, ni en las infraestructuras, sistemas generales o equipamientos existentes. Al igual que no provocaría un aumento de los recursos naturales básico ya que solo modifica la tipología edificatoria sin aumentar la superficie edificable.

6.2 AFECCIONES AMBIENTALES

6.2.1 Afección DPMT

Es de aplicación en este apartado la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 del 28 de Julio de Costas y el Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La parcela objeto se encuentra fuera de la servidumbre del dominio público marítimo terrestre, como muestra el plano aéreo adjunto obtenido de la cartografía del Servicio Web de Mapas del DPMT.

(Plano adjunto el anexo planos)



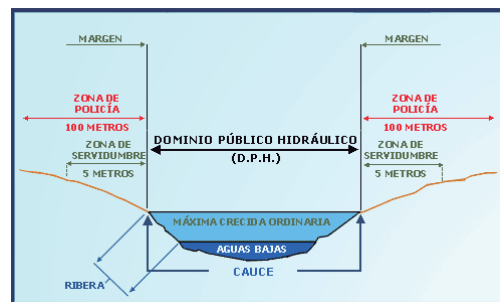
6.2.2 Afección DPH

Es de aplicación el estudio de posibles afecciones según aparece recogido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, ya que la parcela se encuentra en la proximidad de la rambla de las Hortichuelas.

Conforme al Art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y a los Arts. 9 y 10 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, la parcela R-3 objeto, no se encuentra afectada por de la zona de servidumbre (5 metros), ni zona inundable; pero si dentro de zona de policía (100 metros) del Dominio Público Hidráulico ya que se sitúa a 67m aproximadamente.

Por tanto, se realizará consulta administrativa a la Confederación Hidrográfica para ver las condiciones exigidas en esta actuación de mejora urbana Mejora Urbana.

(Plano adjunto el anexo planos)





Zonas inundables municipio de Roquetas de Mar y área homogénea



*Zonas inundables y distancia a área homogénea
Mapa base geoportál*

6.2.3 Evaluación ambiental

Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental según lo establecido en su artículo 40.5.

En la disposición final única del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que modifica la Ley a la Ley GICA, se indica que:

“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:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
- 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.”

Conforme al artículo 51.1 de la Ley 21/2013 se establece como “impacto o efecto significativo” aquellos factores que alteren de carácter permanente o en larga duración (de forma negativa o efectos apreciables que puedan empeorar los parámetros de los diferentes hábitats, según va concretando la Ley en su desarrollo) uno o varios factores de los siguientes (apartado a del Art.5): La población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

En lo recogido por este Avance de la actuación de mejora urbana, consistente en un cambio de tipología de hotelero a residencial con incremento de las zonas verdes, compatible con el entorno residencial; se entiende que supone una mejora tanto a nivel medioambiental, como en la prevención del cambio climático mediante la reducción de emisiones a la atmósfera y salud de la población.

Esta actuación de mejora urbana contribuye a:

- Consolidar la zona urbana del sector, en una zona predominantemente residencial, sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos energéticos y naturales. Incluso reduciendo dichos consumos, a consumo diario normal, al no ser un uso hotelero con gran afluencia de público.
- La mejora de la calidad de aire y a la mitigación del cambio climático pues se destinan nuevos espacios libres proyectados en la parcela a zonas verdes.

Este aumento de la superficie de espacios libres afecta muy positivamente en la salud general de la población, a la convivencia social, a la calidad medioambiental y a la habitabilidad.

- No se implantan actividades que provoquen impacto en la salud.
- No existen nuevas afecciones al suelo, subsuelo, aire o agua.
- No se producen impactos relevantes al paisaje.
- No se alteran bienes materiales ni patrimonio cultural.

Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento considere que por su alcance esta actuación no tiene un impacto significativo en el medio ambiente y así lo verifique la Delegación de Sostenibilidad y Medio Ambiente, la actuación no estaría sometida a evaluación ambiental alguna.

7.JUSTIFICACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA

Según lo dispuesto en el Artículo 47. Del reglamento LISTA 550/2022 y su modificación por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero :

“...las actuaciones de mejora urbana. 1.Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. 2.Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV...”

Por tanto, y en cumplimiento del reglamento vigente se considera que la actuación que se pretende llevar a cabo se encuadra dentro del art. 47 como actuación de mejora urbana con objeto de cambio de uso y tipología motivado por una mejora de la ciudad (sector y zona próxima) existente.

Para poder justificar la actuación propuesta primero se analizan la calificación de los terrenos según el planeamiento vigente, se analiza la malla urbana, los problemas detectados en la parcela y posteriormente se justificarán tanto urbanísticamente como medioambientalmente. Además de la justificación de alternativas propuestas y elegida, se justifican las posibles cesiones.

7.1 Plan general de ordenación urbanística de Roquetas de Mar - 2009

El PGOU de Roquetas de 2009 clasifica y categoriza los terrenos objeto de este avance como suelo urbano consolidado transformado.

Actualmente La manzana se encuentra clasificada como SUC-T con tipología hotelera en una parte y espacio libre en la otra. (SUC-T - HOT/4 -EL) dicha información está recogida en el plano de ordenación POP 01 14 del vigente PGOU



Las condiciones urbanísticas y parámetros que el PGOU establece para esta parcela son las siguientes:

manzana	R3	EL
Superficie (m2)	2.340 m2	1.429 m2
Tipología	HOT	EL
Coef edificabilidad	3,205	-
Sup. Edificable	7.500 m2t	-
Nº max viviendas	0	-
Altura max	4+ ático	-

7.2 análisis de la malla urbana

Si analizamos por otro lado la malla urbana del sector donde se ubica la parcela objeto de este avance, obtenemos los siguientes datos:

El sector S-13 se encuentra desarrollado mediante un plan parcial y posterior estudios de detalle. Actualmente están todas las infraestructuras, viales y servicios ejecutados y en funcionamiento.

El sector S-13 es un ámbito perteneciente al suelo urbano consolidado transformado SUC-T, así lo califica el plan general de ordenación urbana de Roquetas de Mar. Tiene una superficie de 86.803,35 m2 de suelo. Cuenta con 8 manzanas destinadas a viviendas unifamiliar, plurifamiliar, equipamiento y espacios libres que se distribuye de la siguiente manera:

SECTOR S-13	
Sup. Suelo total	86.803,35m2s
Suelo Lucrativo	32.336,35 m2s
Nº viviendas	653 uds.
Edificabilidad lucrativa residencial	63.662,00 m2t
Edificabilidad lucrativa hotelera	7.500,00 m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA	71.162,00 m2t
Superficie equipamiento objetivo	13.022,00 m2s
Superficie Espacios libres y ZV objetivo	13.409,00 m2s

SUP. TOTAL DOTACIONAL OBJETIVO	26.431,00 m2S
Superficie equipamiento existente	13.022,00 m2s
Superficie Espacios libres y ZV existente	9.449,00 m2s
SUP. TOTAL DOTACIONAL EXISTENTE	22.471,00 m2S

En la actualidad esta urbanizado y edificado, excepto la parcela objeto R3 y la parcela R2. Las tipologías existentes de residencial en el sector son unifamiliar agrupada UAG/3 y plurifamiliar bloque abierto PBA/6 y PBA/5, estando el ático permitido en las de tipo plurifamiliar

Al observar la malla urbana del sector, los problemas detectados y como solución a cerrar y consolidar el sector, **se propone una actuación de transformación urbanística de mejora urbana motivada en la mejora de la ciudad existente** y concretamente del sector donde se ubica. (Esta actuación de mejora urbana se describe y desarrolla en los apartados posteriores)

7.3 Análisis de problemas detectados en la parcela

El objetivo principal de este Avance es el cambio de uso de la parcela, de uso hotelero a uso residencial. Este cambio de uso se justifica por los siguientes problemas detectados y analizados a continuación:

Tras el análisis de la zona próxima a la parcela se observan y detectan los siguientes problemas:

- Se trata de un sector desarrollado según el plan parcial inicial en el año 1989 dentro de la trama urbana de Aguadulce sur, con edificaciones residenciales, dotaciones y viales ya ejecutados y en funcionamiento.

Dentro del sector, actualmente solo quedan pendientes de ejecución 3 parcelas, destinadas a uso residencial unifamiliar UAG (manzana UA4) y plurifamiliar PBA (manzana R2); quedando únicamente la parcela R3 como hotelera.

Este tipo de uso no tiene cabida dentro de la zona ya que provocaría una alteración en el funcionamiento y modo de vida. Debido a que el uso hotelero genera mayor concentración de personas y vehículos (coches y autobuses) elevando, por tanto, niveles de ruidos en la zona y problemas de seguridad debido al tráfico en las inmediaciones del colegio CEIP Torrequebrada.

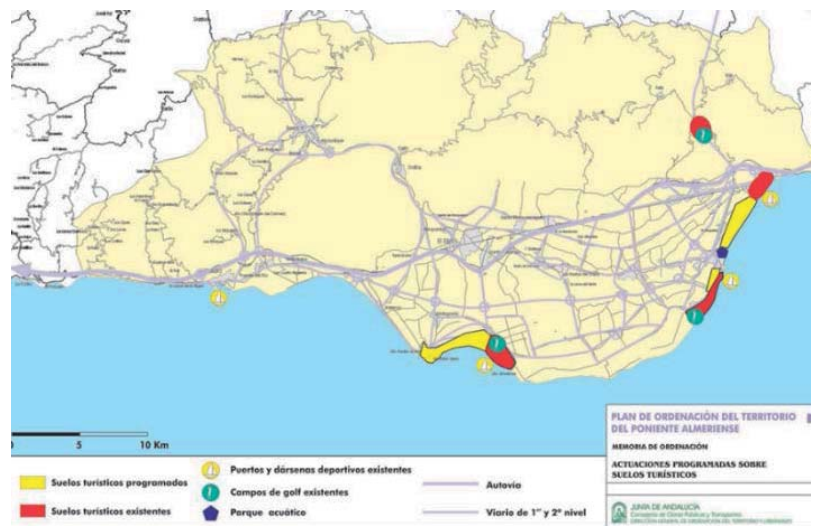


- Por otro lado, el tener una parcela sin edificar y sin ningún tipo de mantenimiento provoca problemas de salubridad y seguridad debido al desarrollo de vegetación, plagas incluso su utilización como vertedero.

Este problema ya se pudo observar en la parcela con anterioridad, como muestra la imagen aérea.



- Si consideramos los problemas socioeconómicos, la inversión para una edificación de tipo hotelera en la parcela no resulta viable al ubicarse en una zona alejada de los polos turísticos, con difícil conexión y sin servicios de interés turístico como pueden ser las zonas del puerto de Aguadulce y urbanización, siendo esto una zona residencial.



Tampoco resultaría viable irse a un modelo de otros usos hoteleros, como apartamentos turísticos ya que implicaría, al igual que el uso hotelero, perder el carácter tranquilo y residencial de la zona donde se ubica, produciendo un aumento del nivel de ruidos, aparcamientos, tráfico en la zona que provocan los apartamentos de tipo turísticos en periodos vacacionales.

7.4. justificación de los criterios/objetivos de ordenación y medioambientales

El presente documento se realiza según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. El objetivo principal de la propuesta es la actuación de transformación urbanística de mejora urbana de la parcela, mediante un cambio de tipología de esta, que homogenice la zona y por tanto cierre un sector ya consolidado.

Para ello se establecen los siguientes objetivos específicos:

-para conseguir la mejora de la ciudad que motiva esta actuación y su entorno próximo se cambia el uso de hotelero a residencial y se creará un edificio residencial que consolide el sector, evite vacíos urbanos, así como el acondicionamiento de espacios libres anexos debido a las cesiones correspondientes.

Este objetivo indirectamente provocara:

- regenerar la zona y el sector, actualmente sin terminar
- acondicionar nuevos espacios libres que aporten calidad y bienestar a los habitantes de la zona.
- Apostar por el modelo de ciudad /sector sostenible, fomentando la movilidad no motorizada (pie-bicicleta) al crear nuevos espacios y dotaciones con las cesiones aportadas.

La actuación propuesta, además de cumplir objetivos legales y urbanísticos tiene que cuidar y fomentar los criterios medioambientales y de sostenibilidad en la zona. Para ellos y si nos centramos en lo desarrollado en la Agenda Urbana Andaluza 2030, que da respuesta dentro de diferentes perspectivas a nivel espacial, social -económico y medioambiental.

Por tanto, la actuación tendrá que adaptarse en función de estos niveles a:

-A NIVEL MEDIOAMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD:

La actuación promueve el desarrollo de una ciudad / sector sostenible e inclusiva, buscando siempre incluir criterios medioambientales y sostenibles en todas las fases del proceso urbanístico.

La actuación seguirá los principios de sostenibilidad, incorporando tecnologías de bajo impacto ambiental y fomentando el uso de energías renovables tanto en posibles infraestructuras como en la propia edificación.

Además, se buscarán soluciones a nivel de infraestructuras y de la nueva edificación que promuevan el uso racional de servicios. Donde la edificación que será energéticamente eficiente tendrá instalaciones que aprovechan fuentes de energía renovable como la solar, reduciendo las emisiones de carbono y se propondrán incluir sistemas de gestión del agua como la recogida de aguas pluviales y la reutilización de aguas grises, con el objetivo de hacer un uso más eficiente de este recurso donde la escasez es un problema creciente.

Se busca también, reducir de los niveles de contaminación en el entorno y el impacto visual por su proximidad a zonas marítimas creando un volumen más esbelto.

Por otro lado, el diseño de la actuación incluirá infraestructuras que fomentan la movilidad sostenible, como por ejemplo carril bici, espacios peatonales, zonas de juego. Estas medidas no solo reducen la huella de carbono, sino que también mejoran la calidad del aire y fomentan la vida saludable.

- A NIVEL CIUDAD:

Este proyecto no solo introduce nuevas soluciones residenciales, sino que también está diseñado para mejorar la ciudad existente, siguiendo los principios establecidos donde:

Se priorizará la intervención la zona urbana degradada o sin uso, aplicando criterios de eficiencia energética y rehabilitación sostenible en edificios y espacios públicos; y fomentando una mejora general del entorno urbano.

Además, esto permitirá distribuir de manera más equilibrada la población, al crear una ciudad y entorno del sector más homogénea y equilibrada.

-A NIVEL SOCIAL/ POBLACION:

La actuación tiene como eje central mejorar el bienestar de la población potenciando los principios de la Agenda Urbana Andaluza 2030, donde se responderá a la demanda de vivienda y en la creación de una ciudad sostenible.

Por ello, se pretende crear un edificio residencial que además de responder a la demanda de vivienda en la zona, incorporara soluciones constructivas sostenibles y eficientes.

Este nuevo espacio construido se intercalará con zonas verdes, espacios libres buscando un equilibrio entre zonas residencial, zonas verdes, y espacios de ocio, con una planificación que pone en el centro la salud, el bienestar y la cohesión social de los habitantes, impulsando, por tanto, el diseño de la ciudad para todas las personas y socialmente sostenible.

Además de fomentar los objetivos expuestos se pretende también:

- Disponer de zonas arboladas que generen sombras y que ayuden a la reducción de temperaturas ambientales, beneficiando la habitabilidad urbana.
- Promover un modelo de planificación urbanística homogénea que no mezcle usos y funciones que puedan ser perjudiciales para la calidad de la ciudad y por tanto el entorno residencial de este.

Por otro lado, la actuación propuesta aunque aumente el número de población derivado de cambiar el uso de hotelero a residencial, no conllevaría un aumento de los recursos existentes (saneamiento, abastecimiento, etc) en la urbanización ni tampoco provocaría la necesidad de un aumento en los servicios existentes de tipo centros de salud, colegios, etc al ser un aumento de población que solo supone un 9% con respecto a la totalidad del sector.

8.CRITERIOS Y ALTERNATIVAS PROPUESTAS. SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

El objeto de este apartado es proponer y realizar un análisis de las distintas alternativas planteadas para la actuación de transformación urbanística de mejora urbana propuesta, con el fin de seleccionar la que presente un mayor compromiso con la zona a actuar.

Este compromiso se analiza tanto a nivel de ordenación, implantación en la malla urbana existente, mejoría o empeoramiento de las condiciones actuales a nivel de servicios, infraestructuras y equipamientos; y efectos negativos o positivos de carácter medio ambiental.

Se analizan y comprueban las alternativas desde una alternativa 0 correspondiente al ámbito tal y como funciona actualmente; como 2 nuevas opciones futuras viendo posibles cambios, futura adaptación e implantación y lo que provocarían.

El presente documento recoge 3 propuestas alternativas de ordenación para su evaluación ambiental, tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones.

En este caso, puesto que la implantación de un uso residencial en lugar de hotelero es una actuación de transformación urbanística de mejora urbana motivada por la mejora de la ciudad existente, según el artículo 27 de la LISTA, el procedimiento para llevarla a cabo es de la redacción de un Estudio de Ordenación, según el artículo 69 de la misma.

Se establecen como criterios para la definición de alternativas los siguientes:

- Mejorar la calidad urbana y ciudad existente de la zona de Aguadulce Sur, concretamente Torrequebrada, unificando los usos y haciendo del mismo un espacio homogéneo.
- Aumentar la dotación de viviendas dada la alta demanda de las mismas en la zona, consolidando el espacio urbano como zona residencial alejada de los polos turísticos.
- Establecer condiciones de adecuación tipológica en relación con las edificaciones del entorno, para evitar transformar de manera excesiva el volumen de la edificación propuesta.
- Establecer también condiciones de ordenación del volumen que permitan por un lado, agotar la edificabilidad lucrativa permitida, y por otro que sea viable una futura ejecución de una edificación que evite que la parcela siga vacía debido a los problemas que ello ocasiona según se citada en puntos anteriores de análisis de la parcela.
- No provocar un aumento ni empeoramiento de los servicios e infraestructuras existentes en el sector provocado por el aumento de densidad de población.

Según se ha expuesto en el apartado anterior, se procede a exponer las 3 alternativas que se incluyen en el presente documento borrador del Plan. (planos adjuntos de las distintas alternativas)

ALTERNATIVA 0- manzana R-3 SUC-T tipo Hotelero (HOT/4)

En esta alternativa que contiene las condiciones actuales, y por tanto la no actuación ni intervención en la parcela, por lo que no se modificaría la ordenación actual.

Esta actuación implicaría mantener las condiciones urbanísticas existentes parcela hotelera con cuatro plantas de altura y ático resultante del Estudio de Detalle realizado en el año 2005.

Se trata de una parcela urbana donde existe una manzana destinada a Espacio Libre quedando una superficie lucrativa de 2.340m² para hotelero, lo que significa una pérdida de superficie de casi un 40%, la cual debe ser desarrollada al momento de la ejecución del proyecto.

En cuanto al aprovechamiento de la parcela es el siguiente según las condiciones establecidas:

Tipología	HOT	EL
Superficie suelo	2.340 m ² s	1.429 m ² s
Ocupación PB	50%	-
Coef. Edificabilidad	3,205	-
Altura / Plantas	4 + ático	-
Edificabilidad máxima	7.500m ² t	-
Nº viviendas	0 uds	-

Las condiciones urbanísticas aplicables al tipo de edificación hotelera (HOT) según el PGOU 2009 que se podría desarrollar son las siguientes:

tipología	HOT	HOT- PARCELA R3
Parcela mínima	1.000m ²	2.340 m ²
ocupación	50% plantas	50% : máximo 1.170m ² por planta
Alineaciones y linderos	Lindero mínimo H/2 mínimo 3m	H 14m (4 plantas)/2= 7m a vial y linderos
Nº plantas	4 + ático	4 + ático

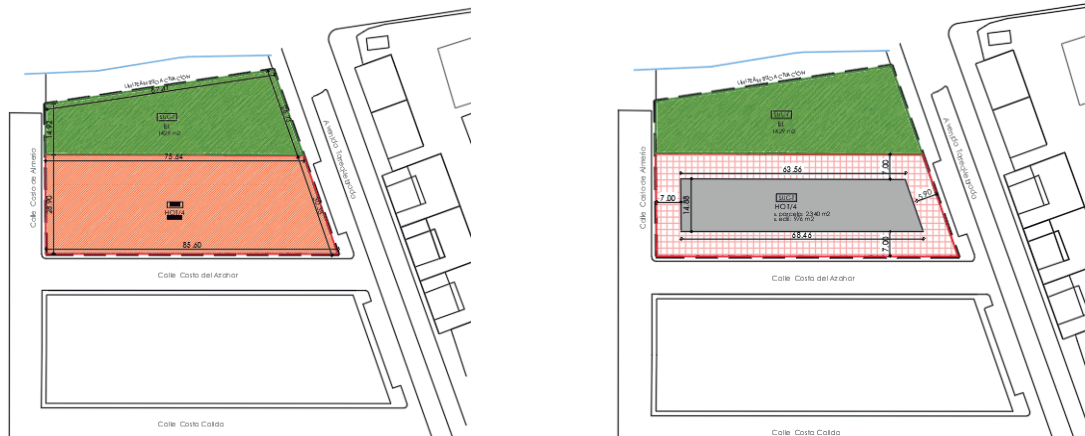
Si aplicamos las condiciones de la edificación hotelera de retranqueos, linderos, la altura mínima necesaria y ocupación obtenemos una edificación con un volumen muy estrecho y que pierde gran parte de la edificabilidad, obteniendo únicamente un edificio hotelero con superficie construida total estimada de 4.430m²t (976m² por planta + 526 ático).

Además hay que tener en cuenta que desde el año 2005 a la fecha la parcela sigue sin edificar el solar, ya que como modelo de negocio implantar un hotel en esa zona no es económicamente viable debido a la pérdida de superficie edificable y el volumen que se obtiene resultaría un hotel con pocas habitaciones haciendo muy difícil la amortización de la inversión y su ejecución.

También, se debe tener en cuenta el impacto que supone la implantación de un hotel en la zona, ya que se trata de un sector netamente residencial de calles estrechas con un colegio de enseñanza primaria a escasos metros, un hotel aumentaría el flujo vehicular tanto en cantidad como en tamaño, autobuses, camiones de reparto, etc. aumentando el ruido y la peligrosidad en una zona tan próxima a un colegio.

Por otra parte, un uso hotelero de esta capacidad, provocaría un aumento de las infraestructuras (por ejemplo más zonas de aparcamiento en periodos vacacionales) y abastecimientos y redes existentes para el buen funcionamiento de ese edificio (como aumento de red abastecimiento agua / luz en meses de mayor afluencia y consumo del edificio hotelero)

ALTERNATIVA 0 HOTELERA
ordenación



Esquema: plano de ordenación PGOU2009 y propuesta ocupación edificio hotelero

En este caso, es el No desarrollo del ámbito, sin acometerse ningún tipo de actuación y permaneciendo el estado y sus usos tal como se hallan en la actualidad. Por tanto, no se solucionarían las problemáticas y necesidades actuales expuestas y no dando solución a ninguna de ellas.

ALTERNATIVA 1 manzana R-3 SUC-T tipo Hotelero (PBA/4)

En esta alternativa se propone modificar el uso del suelo pasándolo de Hotelero a Plurifamiliar PBA/4 manteniendo la altura y adaptando las condiciones de ocupación y linderos.

En esta alternativa se busca un cambio de tipología que solucione la problemática y necesidades actuales de la zona, para ello se opta por cambiar de hotelero a plurifamiliar que consolide el sector, evite vacíos urbanos, evite el impacto de un edificio hotelero en la zona, así como el acondicionamiento de espacios libres anexos debido a las cesiones correspondientes

En esta alternativa al pasar de Hotelero a Residencial PBA, para mantener el número de plantas, altura y conseguir agotar la edificabilidad y por tanto ejecutar la edificación, debe aumentarse la ocupación de la parcela y modificar condiciones de alineación- linderos quedando de la siguiente manera:

Tipología	PBA	EL
Superficie suelo	2.340 m2s	1.429 m2s
Ocupación PB	75%	-
Coef. Edificabilidad	3,205	-
Altura / Plantas	4 + ático	-
Edificabilidad máxima	7.500m2t	-
Nº viviendas	57 uds	-

Las condiciones urbanísticas aplicables y propuestas al tipo de edificación plurifamiliar en bloque abierto (PBA) según el PGOU 2009 que se podría desarrollar son las siguientes:

tipología	PBA- normativa	PBA- PARCELA R3- PROPUESTA
Parcela mínima	1.000m2	2.340 m2
ocupación	50% plantas	75% : máximo 1.755m2 por planta
Alineaciones y linderos	Lindero mín. H/2 mínimo 3m	Fachada sin retranqueos
Nº plantas	4 + ático	4 + ático

Como nos pasa en la alternativa 0 si aplicamos las condiciones de la edificación PBA de retranqueos, linderos y ocupación obtenemos una edificación con un volumen muy estrecho y que pierde gran parte de la edificabilidad, por lo que se propone en esta alternativa modificar la ocupación y suprimir retranqueos obteniendo un edificio de tipo residencial de mayor ocupación y que agota la edificabilidad.

Esto provoca que el edificio resultante aumente de volumen, se expanda; y por tanto, dejando menos espacio libre alrededor de él y de la trama urbana que lo rodea; creando un mayor impacto en el entorno.

También, deben realizarse las cesiones correspondientes debido al incremento del número de viviendas en el sector, teniéndose en cuenta que a la hora de desarrollar la promoción deben cederse los espacios libres con el consiguiente aumento de coste.

El aumento de densidad de población de esta alternativa no provoca cambios o empeora las infraestructuras existentes o servicios, ya que dicho aumento es menor del 10% de todo el sector y no sería necesario aumentarlas.

ALTERNATIVA 1 VIVIENDA ordenación



Esquema: plano de ordenación PGOU2009 alternativa 1 y propuesta ocupación edificio PBA

ALTERNATIVA 2 manzana R-3 SUC-T tipo Hotelero (PBA/6)

En esta alternativa, al igual que en el caso anterior, implicaría modificar el uso y tipología del suelo de la manzana R3 pasándolo de Hotelero a Plurifamiliar PBA, buscando también un cambio de tipología que solucione la problemática y necesidades actuales de la zona y cambiar de hotelero a plurifamiliar que consolide el sector, evite vacíos urbanos y el impacto turístico.

Como en la alternativa 1 con el fin de conseguir agotar la edificabilidad y por tanto llevar a cabo la edificación, debe aumentarse la ocupación de la parcela y modificar condiciones de alineación- linderos para que sea viable también la propuesta.

A diferencia de la alternativa 1, esta alternativa propone generar un volumen edificado con menor ocupación que genere mayor espacio libre de parcela compensa la edificabilidad con la altura y evita una pantalla o gran volumen y crea alrededor mayor espacio libre.

Se modifican las condiciones urbanísticas como se describen a continuación:

Tipología	PBA	EL
Superficie suelo	2.340 m2s	1.429 m2s
Ocupación PB	60% plantas	-
Coef. Edificabilidad	3,205	-
Altura / Plantas	6 + ático	-
Edificabilidad máxima	7.500m2t	-
Nº viviendas	57 uds	-

Como se comentaba, en esta alternativa al pasar de Hotelero a Residencial PBA y que sea viable se debe aumentarse la ocupación de la parcela y modificar condiciones de alineación- linderos quedando propuesta de la siguiente manera:

tipología	PBA- normativa	PBA- PARCELA R3- PROPUESTA
Parcela mínima	1.000m2	2.340 m2
Ocupación plantas SR	50% plantas	60% : máximo 1.404m2 por planta
Ocupación planta bajo rasante	Superficie que ocupa edif.	100% de la parcela: 2.340m2
Alineaciones y linderos	Lindero mínimo H/2 mínimo 3m	Linderos y retranqueos mínimo 3m
Nº plantas	6 + ático	6 + ático

Al igual que nos pasa en la alternativa 0 y 1 si aplicamos las condiciones de la edificación PBA de retranqueos, linderos y ocupación obtenemos una edificación con un volumen muy estrecho y que pierde gran parte de la edificabilidad y resulta inviable, por lo que se propone en esta alternativa modificar la ocupación y retranqueos obteniendo un edificio de tipo residencial viable de ejecutar.

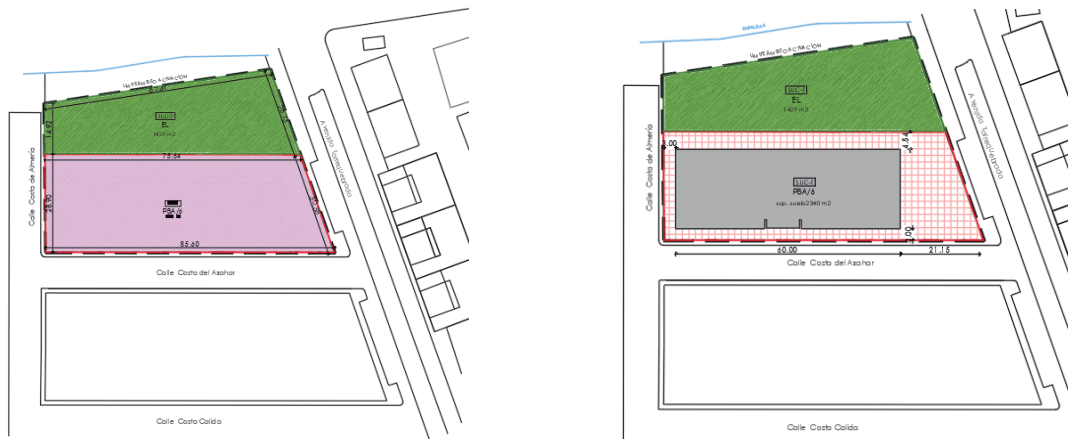
Esta alternativa es muy similar a la anterior, también deben realizarse las cesiones correspondientes a debido al incremento del número de viviendas en el sector.

Pero a diferencia de la anterior, se busca genera un volumen edificado con menor ocupación de parcela, compensando la edificabilidad en altura, creando a su alrededor mayor espacio libre y una fachada frente al mar más estrecha, favoreciendo la circulación de las brisas marinas por la proximidad a la costa y permitiendo que el entorno tanto del edificio como del sector ofrezca más vacíos dedicados a espacios libres.

También se busca un equilibrio entre los costes de construcción y desarrollo urbano aumentando el número de viviendas construidas haciendo rentable la inversión, el incremento en altura del edificio se corresponde con los edificios ya construidos en el sector, como es el caso de la parcela TU-R+R1.1.

Al igual que en la alternativa 1, el aumento de densidad de población no provoca cambios o empeora las infraestructuras existentes o servicios, ya que dicho aumento es menor del 10% de todo el sector y por tanto, no sería necesario aumentar redes existentes de abastecimiento/saneamiento, servicios públicos ni aumentar servicios de tipo sanitario/ educación etc.

ALTERNATIVA 2 VIVIENDA
ordenación



Esquema: plano de ordenación PGOU2009 alternativa 2 y propuesta ocupación edificio PBA

8.1.CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

La elección de la alternativa optima y adecuada se basa en una serie de condicionantes y criterios que se detallan a continuación:

1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El condicionante principal para la elección se basa en resolver un problema de imposibilidad de edificación hotelera en una zona netamente residencial, que persiste ya desde hace muchos años y que no permite consolidar el sector y la zona. También con el fin de resolver el incremento en la demanda de vivienda nueva en la zona de agudulce sur y en el municipio.

además de resolver la imposibilidad ejecutar un residencial de uso hotelero, el de buscar la propuesta de un residencial más viable y con menor impacto al entorno.

2. CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

Como condición indispensable, es la que permita terminar un suelo que lleva 19 años sin desarrollar debido a las condiciones urbanísticas de la parcela, poco o nada atractivas para la inversión privada, generando problemas medioambientales debido a que es utilizado sistemáticamente como vertedero y de seguridad debido a la falta de mantenimiento.

Además, La propuesta se deberá ajustarse a la parcela, teniendo en cuenta la separación a linderos y las distintas afecciones como la del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (DPH). Incluso se tendrá que desarrollar de forma que no suponga una pantalla para el entorno o un gran impacto visual, intentando potenciar la calidad del paisaje y la percepción visual.

3. CRITERIOS SOCIO-ECONOMICOS

El desarrollo propuesto contempla por un lado la construcción de un edificio de viviendas y la cesión y acondicionamiento del espacio libre colindante generando un espacio para el uso y disfrute de los habitantes de la zona.

8.2. SELECCION DE LA ALTERNATIVA VIABLE

Como resultado de las alternativas propuestas, se considera la **Alternativa 2** como la más adecuada tanto técnica por su mejor aprovechamiento y ordenación dentro del sector con los colindantes; como ambientalmente ya que se desarrollaría con un volumen más esbelto que reduciría el impacto ambiental, integrándose en el entorno. Tampoco provocaría cambios en infraestructuras ni servicios existentes al ser una actuación a pequeña escala dentro del sector con bajo impacto.

Además, al ser la alternativa más óptima y viable técnica y económicamente reduciría el impacto ambiental derivado de dejar una parcela en su estado actual durante tanto tiempo.

Por otro lado, el objetivo que motiva esta actuación de una mejora de la ciudad se vería conseguido al consolidar el sector y al crear nuevos espacios dotacionales al servicio de la población y de la zona.

9. MEMORIA DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA. ALTERNATIVA PROPUESTA

Tras el estudio de las diferentes alternativas y la selección de la más adecuada se detalla a continuación la propuesta de actuación de transformación urbanística de mejora urbana aplicando las condiciones de la alternativa 2 (alternativa propuesta) con el fin de justificar de forma más exhaustiva tanto la actuación propuesta como los deberes y cesiones obligados en este tipo de actuación.

9.1 PROPUESTA DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA

Como se introdujo en apartados anteriores, la actuación que se pretende llevar a cabo, **es una actuación de transformación urbanística de mejora urbana en la parcela R3 del sector S-13** calificado como suelo urbano transformado motivada por la mejora de la ciudad (sector) existente.

Una vez estudiadas diferentes alternativas, tanto actual como futuras; se opta por la elección de la alternativa 2 al ser la más óptima y viable a todos los niveles y se propone actuar de la siguiente manera:

-Modificación y cambio de uso y tipología de la parcela R3 de tipo hotelera HOT a residencia plurifamiliar PBA y la cesión de dotaciones públicas del resto de parcela recogida en el PGOU como espacio libre EL anexa. Modificación de las las condiciones de ocupación y alineación/retranqueos la edificación en la parcela R3 para su viabilidad.

-Además, a efeto de mantener las reservas mínimas de dotaciones según lo establecido en el PGOU 2009 y según lo recogido por el artículo 28 c) de la Ley LISTA de deberes de la actuación de mejora urbana donde habla de *"...Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.."* se justificaran las cesiones a realizar.

- Al actuar únicamente a nivel de parcela y respetando su estructura general dentro del sector se garantiza la no alteración de su configuración de viales ni redes básicas.

Este tipo de actuación está recogida y permitida conforme al artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA

- A . CALCULO JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS DE DOTACIONES

Se justifica en este apartado la reserva de terrenos para equipamiento y espacios libres según lo establecido en el PGOU, según la LEY LISTA 7/2021 y según las últimas modificaciones recogidas en el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación.

El artículo 47 del reglamento LISTA Decreto 550/2022 nos habla en profundidad de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, y concretamente en el apartado 47.3.b) de las dotaciones donde nos dice:

“...b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento..”

Por tanto, en nuestro caso, se trata de un área homogénea ya consolidada, y donde no se aumenta edificabilidad al respetar los 7.500m2. Únicamente existirá un aumento del número de viviendas e incremento de la población que supone un aumento del 20% del ámbito al pasar de 0 a 57 viviendas. Será necesario la cesión para nuevas dotaciones

-Cuadro de densidad de población en propuesta:

AUMENTO DE VIVIENDA PROPUESTA: 57 VIV
DENSIDAD DE POBLACION (según art.82 LISTA) : 2,4 HAB/VIV
TOTAL AUMENTO DE DENSIDAD: 136,8 HAB.

A efectos de determinar el nivel dotacional existente en el ámbito S-13 donde se integra la actuación propuesta de transformación urbanística obtenemos los siguientes datos

-Cuadro de condiciones actuales en el sector S-13

SECTOR S-13	
Suelo Lucrativo	32.336,35 m2s
Edificabilidad lucrativa residencial	63.662,00 m2t
Edificabilidad lucrativa hotelera	7.500,00 m2t
EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA	71.162,00 m2t
Superficie equipamiento objetivo	13.022,00 m2s
Superficie Espacios libres y ZV objetivo	13.409,00 m2s
SUP. TOTAL DOTACIONAL OBJETIVO	26.431,00 m2S
Superficie equipamiento existente	13.022,00 m2s
Superficie Espacios libres y ZV existente	9.449,00 m2s
SUP. TOTAL DOTACIONAL EXISTENTE	22.471,00 m2S

-Cuadro de nivel dotacional en el sector S-13

SECTOR S-13 – Nº VIVIENDAS SEGÚN PGOU		653 VIV.
NIVEL DOTACIONAL OBJETIVO	0,371m2s/m2t	16,87 m2s/hab
Reserva equipamientos comunitarios básicos	0,183m2s/m2t	8,31 m2s/hab
Reserva EL y ZV	0,188m2s/m2t	8,56 m2s/hab
NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE	0,316m2s/m2t	14,34 m2s/hab
Reserva equipamientos comunitarios básicos	0,183m2s/m2t	8,31 m2s/hab
Reserva EL y ZV	0,726m2s/m2t	6,03 m2s/hab

El artículo 82.5 del Reglamento y la disposición transitoria tercera modificada según el DL 3/2024 del 6 de Febrero nos habla de la reserva de terrenos y estándares dotacionales.

82.5. ... «5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49. Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.»

1.b) de la disposición transitoria tercera, que queda redactado del siguiente modo: «b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades: **Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento.** En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.»

Por tanto, y conforme a la disposición transitoria tercera y el art.82 la actuación de transformación urbanística propuesta ira referida al nivel dotacional existente y calculado en el cuadro anterior.

Por otro lado, las dotaciones pertenecientes a sistemas generales irán referidas, como bien dice la disposición transitoria tercera, al menos al estándar existente.

Una vez obtenido el nivel dotacional existente se justifica y calcula la reserva dotaciones locales de terrenos para equipamientos comunitarios básicos y zonas verdes; y la reserva de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales:

A.1 DOTACIONES LOCALES – EQUIPAMIENTOS COM. BASICOS Y ZONAS VERDES

Para el cálculo de dotaciones locales y teniendo en cuenta los parámetros existentes en el ámbito S-13 se obtienen los siguientes resultados aplicados a la parcela:

SUPERFICIE DE PARCELA	2.340 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA lucrativa	7.500 m ² t
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS PROPUESTO	57 unidades viv.
DENSIDAD DE POBLACION	136,8 hab.

		57 VIV. 136,8hab	Reserva de dotaciones necesarias
Nº viviendas propuesto			
NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE		14,34 m2s/hab	1.961,71 m2s
Reserva equipamientos comunitarios básicos		8,31 m2s/hab	1.136,80 ms2
Reserva EL y ZV		6,03 m2s/hab	824.90 m2s

Por tanto, para la transformación de mejora urbana de la parcela R3 de 2.340m²s y 7.500m²t, manteniendo el nivel dotacional existente, son necesarios una reserva de **1.961,71m²s para dotaciones locales**. Corresponde 1.136,80m²s a equipamientos comunitarios básicos y 824,90m²s a Espacios libres

A.2 DOTACIONES - SISTEMAS GENERALES

Por otro lado, las dotaciones pertenecientes a sistemas generales irán referidas como bien dice la disposición transitoria tercera enumerada anteriormente al estándar existente al menos.

...Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.»

El Plan general vigente de Roquetas de Mar fija el estándar para sistemas generales en 7,31 m²s/hab. Los sistemas generales que ya forman parte del dominio público en el sector son de 1,63 m²s/hab.

Por tanto, para el aumento de población propuesto y manteniendo el estándar existente obtenemos una reserva para sistemas generales de 222,98m² considerando el mínimo existente y suficiente para el aumento propuesto:

	57 VIV. 136,8hab	Reserva de dotaciones SSGG
Nº viviendas propuesto		
NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE SSGG (mín. exigido)	1,63 m²s/hab	222,98 m²s

- B . CALCULO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

La modificación de uso y tipología propuesta en esta actuación puede suponer un incremento del valor económico del suelo y por tanto del aprovechamiento urbanístico.

Según recoge el art. 52 del reglamento:

....Artículo 52. Aprovechamiento urbanístico. 1. El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo. El aprovechamiento urbanístico se determinará como sigue: a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación. b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación estatal de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio...

Por tanto, se calcula y justifica en este apartado el posible incremento o no del aprovechamiento objetivo de la parcela, calculado según los criterios establecidos en el RD legislativo 7/2015 de 30 Octubre texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana

- **B.1 cálculo de valoración del suelo**

Siguiendo las determinaciones recogidas en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana El art. 37 del RDL 7/2015 recoge la valoración del suelo urbanizado no edificado, como es nuestro caso, por tanto la valoración se calculará:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

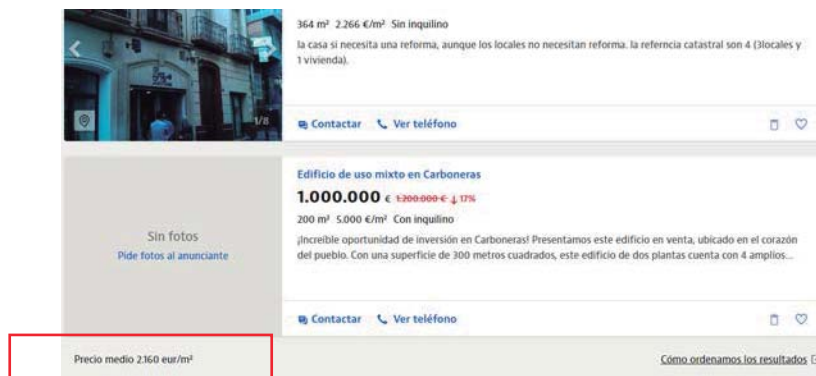
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

- **B.1.1 Valoración suelo estado actual – hotelero**

Parcela R3- hotelero	CONDICIONES GENERALES
Sup. Suelo m2s	2.340m2s
Edificabilidad m2t	7.500m2t
Nº uds vivienda	0 ud

Se han analizado ofertas de venta ubicadas en Aguadulce y zona de Almería, dadas sus características y al no existir un gran número de muestreo en la zona, se amplía el radio de búsqueda a municipios más próximos.

El dato se obtiene del portal inmobiliario Idealista donde nos da un precio medio de 2.160€/m2 para tipologías hoteleras



En aplicación del artículo 22, referente a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, se establece el valor del suelo no edificado como el producto de la edificabilidad en m2t/m2s por el valor de repercusión del suelo, en euros por metro cuadrado:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

El valor de repercusión del suelo se determina por el método residual estático conforme a la expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Estableciéndose **Vv** como el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

El **coeficiente K** pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general será de 1.40.

Vc es el valor de construcción por ejecución material, gastos generales y beneficio industrial, tributos, honorarios técnicos y otros gastos, lo que hace un total de 43,0 %.

Dadas las características de las edificaciones se ha considerado como coste unitario aplicable el correspondiente a hotelero según el coste estimado en la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Roquetas de Mar para un edificio hotelero calidad media, descartando hostales/ pensiones y hoteles de 4 estrellas.

Plurifamiliares aislados.	Menor de 70 m ²	582,12 €/ m ²
	Entre 70 m ² y 130 m ²	529,20 €/ m ²
	Entre 130 m ² y 200 m ²	582,12 €/ m ²
	Mayor de 200 m ²	635,04 €/ m ²
Locales sin uso específico.	En bajos de edificios	327,60 €/ m ²
II. OTROS EDIFICIOS.		
1. HOTELES, HOSTALES Y PENSIONES.		
Hoteles, hostales y pensiones.	Hotel 5 estrellas	1.376,17 €/ m ²
	Hotel 4 estrellas	1.165,50 €/ m ²
	Hotel 3 estrellas	999,94 €/ m ²
	Hotel 2 estrellas	705,60 €/ m ²
	Hotel 1 estrella	630,00 €/ m ²
	Hostal/pensiones 2 estrellas	579,60 €/ m ²
	Hostal/pensiones 1 estrella	539,28 €/ m ²

coste total de ejecución **Vc** sería $1.43 \times \text{PEM} (705,60\text{€/m}^2) = \mathbf{1.009,0 \text{ €/m}^2}$

el valor **Vrs** sería:

$$\text{Vrs} = 2.160/1,4 - 1009,0 = \mathbf{533.85 \text{ €/m}^2}$$


Por tanto, el valor resultante para el suelo y edificación de tipo hotelero es:

$$\text{Parcela R3 -HOT Vs} = 7.500\text{m}^2 \times 533.85\text{€/m}^2 = \mathbf{4.003.875 \text{ €}}$$

o B.1.2 Valoración suelo actuación propuesta – plurifamiliar libre

Parcela R3- PBA	CONDICIONES GENERALES
Sup. Suelo m ² s	2.340m ² s
Edificabilidad m ² t	7.500m ² t
Nº uds vivienda	57 ud

Se han analizado múltiples ofertas de venta ubicadas en Aguadulce sur, dadas sus características similares a la posible construcción y obteniendo a través del portal inmobiliario un precio de metro cuadrado construido de vivienda a fecha Octubre de 2024 mínimo de **1.868 €/m²**.




3 hab. 160 m² Planta 1ª exterior con ascensor

¡Atención! ¡Oportunidad única en una de las mejores zonas de Aguadulce! A tan solo unos pasos de la playa, ponemos a la venta este fantástico piso que cuenta con 3 habitaciones amplias, perfectas para toda la famili...

1/36

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

[🗑](#) [❤](#)



Piso en Aguadulce sur, Roquetas de Mar

138.900 €

2 hab. 70 m² Planta 1ª sin ascensor

Se vende magnifico piso muy luminoso y amplio, consta de 2 habitaciones con armarios empotrados, 1 baño, salon comedor, cocina amplia con lavadero y amueblada. Tiene dos aparatos de aire acondicionado. Terraza c...

Vistas al mar

1/17

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

[🗑](#) [❤](#)



Piso en calle San Isidro Labrador, 14, El Parador, Roquetas de Mar

110.000 €

2 hab. 78 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Buena zona, escuelas, tiendas, 2 min sentro comercial gran plaza, parco acuatico, plalla, habitaciones amplias, todo separado, amueblado Distribución: Terraza descubierta de 5 m2 4 vecinos en el edificio La casa dispone...

1/11

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

[🗑](#) [❤](#)

Precio medio 1.868 eur/m²

[Cómo ordenamos los resultados](#)

En aplicación del artículo 22, referente a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, se establece el valor del suelo no edificado como el producto de la edificabilidad en m²_t/m²_s por el valor de repercusión del suelo, en euros por metro cuadrado:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

El valor de repercusión del suelo se determina por el método residual estático conforme a la expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Estableciéndose **Vv** como el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

El **coeficiente K** pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general será de 1.40.

Vc es el valor de construcción por ejecución material, gastos generales y beneficio industrial, tributos, honorarios técnicos y otros gastos, lo que hace un total de 43,0 %.

Dadas las características de las edificaciones se ha considerado como coste unitario aplicable el correspondiente a Vivienda plurifamiliar según la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Roquetas de Mar para un edificio residencial con viviendas entre 130m² y 200m² es de 582,12 €/m²

Plurifamiliares aislados.	Menor de 70 m ²	582,12 €/ m ²
	Entre 70 m ² y 130 m ²	529,20 €/ m ²
	Entre 130 m ² y 200 m ²	582,12 €/ m ²
	Mayor de 200 m ²	635,04 €/ m ²
Locales sin uso específico.	En bajos de edificios	327,60 €/ m ²

coste total de ejecución **Vc** sería $1.43 \times PEM (582.12 \text{ €/m}^2) = \mathbf{832.43 \text{ €/m}^2}$

el valor **Vs** sería:

$Vrs = 1.868/1,4 - 832.43 = \mathbf{501.85\text{€/m}^2}$

Por tanto, el valor resultante para el suelo con edificación de tipo plurifamiliar es:

Parcela R3 -PBA $Vs = 7.500\text{m}^2 \times 501.85 \text{ €/m}^2 = 3.763.875 \text{ €}$

- **B.2 cálculo de valoración del suelo referido a edificación plurifamiliar de vivienda protegida**

Según nos marca el art 52 del reglamento, será necesario obtener el valor de repercusión del coste del suelo referido también a una edificación plurifamiliar protegida de régimen general. Para el cálculo de vivienda protegida nos regimos según marca en el Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El art. 19 de dicho documento nos establece los siguientes módulos para su cálculo:

-Modulo básico de precio de referencia por sup. Útil: 870 €/m²

-Modulo ponderado: $870 \text{ €/m}^2 \times \text{coef. territorial Roquetas de Mar } 1,15 \times 1.7 \text{ régimen general} = 1.700,85\text{€/m}^2$

- relación superficie útil/ construida: $7.500/ 1.2 = 6.250\text{m}^2$

-**Precio de referencia vivienda protegida:** $\text{modulo ponderado } 1700,85 \text{ €/m}^2 \times \text{sup. Útil vivienda } 6.250 \text{ m}^2 = \mathbf{10.630.312,5\text{€}}$

Teniendo en cuenta que según el art. 7 de la ley 13/2005 11 noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo nos dice que el valor de repercusión de suelo no puede exceder el 15% obtenemos

Valor suelo 15% $10.630.312,5 = 1.594.546,87 \text{ €}$ por tanto **VRs** : 212.61 €/m^2

- **B.3 justificación y comparación de VRS de los diferentes usos y tipologías**

Parcelas lucrativas	VRS = $Vv/K - Vc$	Coef homogenización* <i>Calulado con respecto VP 1.00</i>	edificabilidad	Aprovechamiento urbanístico
R3 hotelero	533.85 €/m ²	2.51	7.500 m ² t	18.825 UAs
R3 -PBA libre	501.85 €/m ²	2.36	7.500 m ² t	17.700 UAs
R3 PBA vivienda protegida	212.61 €/m ²	1.00		

Los resultados arrojan que **no existe incremento del aprovechamiento** por la modificación del uso y tipología propuesta, siendo en este caso inferior.

- C . JUSTIFICACION DE CESIONES

Como se ha estudiado en el apartado anterior, el aumento de viviendas y densidad implica un aumento de las cesiones. Una vez obtenida la reserva de dotaciones locales de terrenos para equipamientos comunitarios básicos- zonas verdes y la reserva de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales se tiene que realizar una cesión de:

RESERVA DE DOTACIONES A CEDER	
Reserva equipamientos comunitarios básicos	1.136,80 ms2
Reserva EL y ZV	824.90 m2s
RESERVA DE DOTACIONES LOCALES	1.961,71 m2s
RESERVA DOTACIONES SISTEMAS GENERALES	222,98 m2s
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	2.184,69 m2S

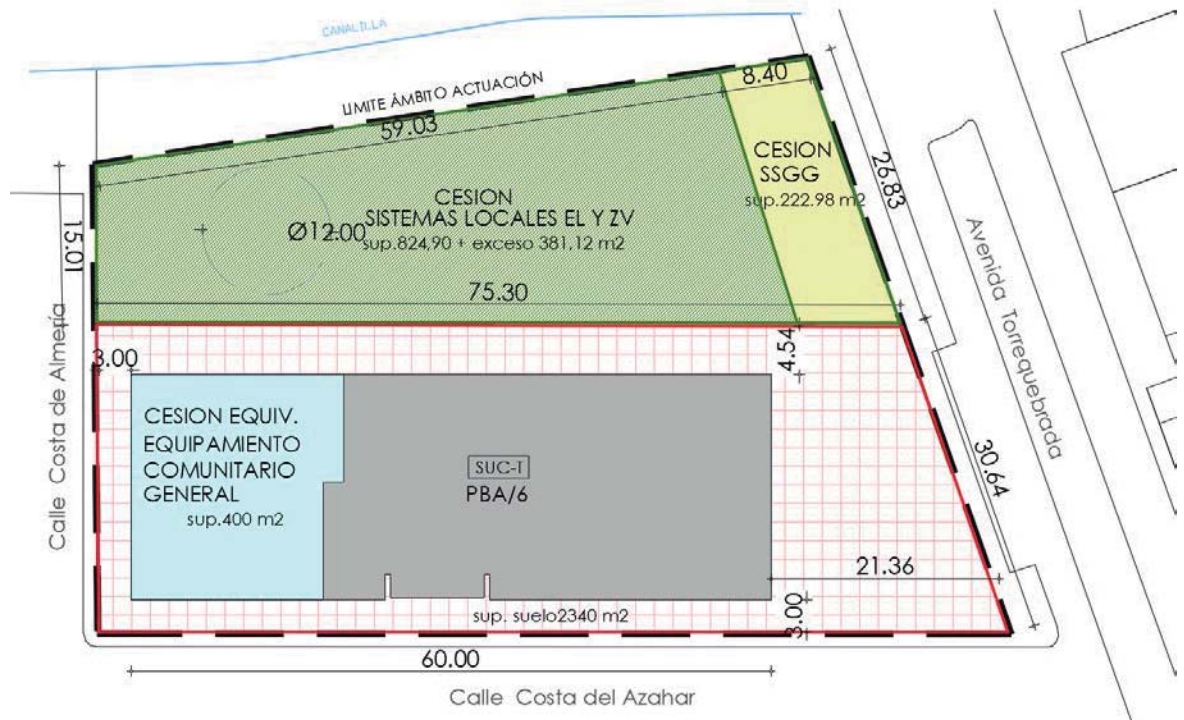
- Para las dotaciones de espacios libres /zonas verdes de sistemas locales y dotaciones de sistemas generales que implican una cesión de 1.047,88 m2s (824,90m2s EL + 222,98m2s SSGG) se entregará la parte de suelo dentro de la parcela de superficie 1.429m2s urbanizada y acondicionada. Esto implica que se cederá también el exceso restante de 381.12m2 para sistemas locales de espacios libres y zonas verdes con el fin de crear mayores espacios verdes urbanos que fomente un entorno más sostenible y sea una mejora del bienestar de la población.
- Para las dotaciones de equipamientos comunitarios básicos la cesión a realizar es de 1.136,80m2s. Como el ámbito de la parcela tiene una superficie muy limitada y es imposible ceder físicamente entrega de suelo dentro de este; siguiendo lo establecido en el artículo 49 de la ley 7/2021, se procederá a ceder un local entro del futuro complejo inmobiliario.

La cesión será de un local de superficie 400m2 en planta baja dentro del futuro complejo inmobiliario y dicha superficie de local tendrá carácter de bien de dominio público.

Hay que tener en cuenta que al tratarse de un sistema local, la edificabilidad del local será no lucrativa y la finca registral que se conforme tendrá carácter de bien de dominio público. Esta entrega sustitutiva se valorará en el siguiente apartado.

Si definimos más a fondo la cesión correspondiente a sistemas locales de EL y ZV, teniendo en cuenta la dimensión del espacio y las condiciones establecidas por uso pormenorizados se propone el uso pormenorizado de espacios libres con áreas de juego (que permite trazar un circulo de D. 12m) y parque urbano. Por otro lado como la cesión correspondiente a SSGG es de únicamente 222.98m2 se propone una configuración próxima a la avenida de Torrequebrada.

Por tanto como resumen de las cesiones aplicables resultantes obtenemos:



Esquema: plano de ordenación planta baja y cesiones

Como se comentó anteriormente la entrega de equipamientos comunitarios básicos se sustituye por un local en el complejo inmobiliario y se justifica de la siguiente forma:

En justificación del art.49 del Reglamento donde nos dice:

...El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes: a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público...

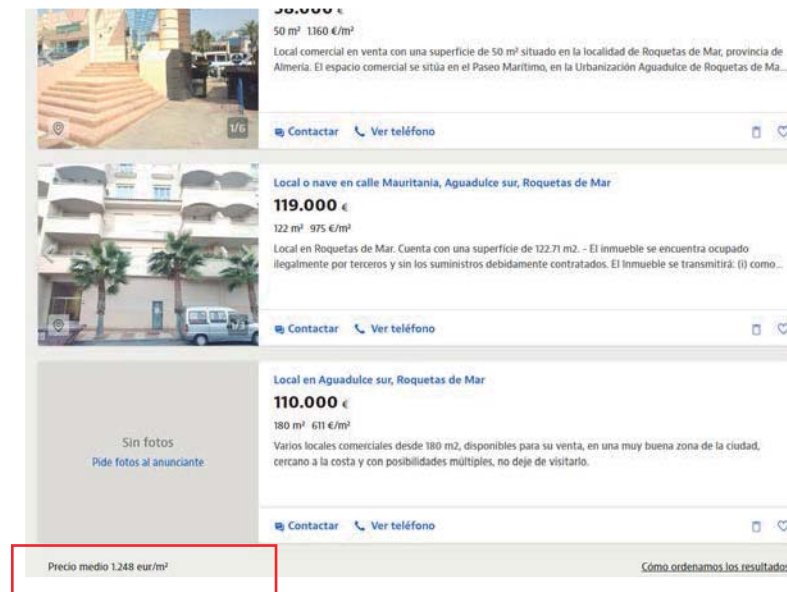
Por tanto, al tener una superficie de parcela lucrativa de únicamente 2.340m²s y no poder realizar la cesión correspondiente de la totalidad se motiva la cesión de un local dentro del complejo inmobiliario y la entrega y acondicionamiento de 1.429m²s destinados a espacio libre y zonas verdes y sistemas generales.

Para justificar esta cesión del local dentro del complejo inmobiliario se calcula en el apartado siguiente la justificación económica de esta cesión

- **C.1 justificación económica de la cesión de local dentro del complejo inmobiliario**

Como se ha indicado, al no poder materializar las cesiones en suelo por la superficie limitada del ámbito, se sustituye por la entrega de un local dentro del futuro complejo inmobiliario y por el acondicionamiento de los espacios libres existentes y del exceso de la parcela en el ámbito de actuación. Se detalla a continuación como se compensa económicamente esta sustitución.

Se han analizado ofertas de venta de locales en Aguadulce sur en portales inmobiliarios y dadas sus características similares por la situación en planta baja, zona próxima al mar, la posible construcción ; se obteniendo un precio de metro cuadrado construido de local es de 1.248 €/m2.



En aplicación del artículo 22, referente a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, se establece el valor del suelo no edificado como el producto de la edificabilidad en m^2_t/m^2_s por el valor de repercusión del suelo, en euros por metro cuadrado:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

El valor de repercusión del suelo se determina por el método residual estático conforme a la expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Estableciéndose **Vv** como el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

El **coeficiente K** pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general será de 1.40.

Vc es el valor de construcción por ejecución material, gastos generales y beneficio industrial, tributos, honorarios técnicos y otros gastos, lo que hace un total de 43,0 %.

Dadas las características se ha considerado como coste unitario aplicable el correspondiente a local sin uso según la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Roquetas de Mar para un local de 327,60 €/m2

	Mayor de 200 m ²	604,80 €/ m ²
Plurifamiliares aislados.	Menor de 70 m ²	582,12 €/ m ²
	Entre 70 m ² y 130 m ²	529,20 €/ m ²
	Entre 130 m ² y 200 m ²	582,12 €/ m ²
	Mayor de 200 m ²	635,04 €/ m ²
Locales sin uso específico.	En bajos de edificios	327,60 €/ m ²
II. OTROS EDIFICIOS.		

coste total de ejecución **Vc** sería $1.43 \times \text{PEM} (327,60\text{€}/\text{m}^2) = \mathbf{468,46\text{€}/\text{m}^2}$

el valor **Vs** sería:

Vrs= $1.248/1,4 - 468,46 = \mathbf{422.96\text{€}/\text{m}^2}$

Por tanto, el valor resultante para el suelo con edificación de tipo local comercial en bajo de edificio es:

Parcela R3 bajo TER comercial Vs= 400m²t x 422.96 €/m² = 169.184€

Una vez calculado el valor de suelo con un local comercial en planta baja de 400m²t dentro del complejo inmobiliario se compara con el cálculo de valor de suelo a sustituir con el fin de asegurar que la sustitución de la cesión de suelo de equipamiento por un local es compensada.

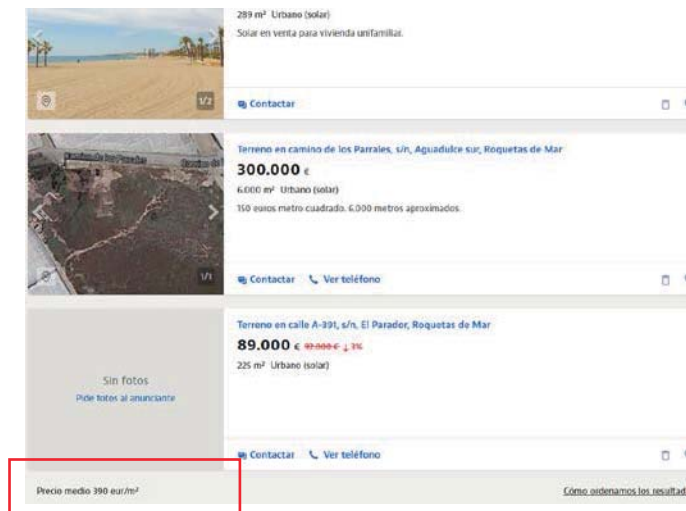
La superficie para las dotaciones de equipamientos comunitarios básico a realizar por la actuación de transformación urbanística propuesta es de 1.136,80 m²s.

Por tanto, siguiendo como en los cálculos anteriores, las determinaciones recogidas en el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

En aplicación del artículo 22, referente a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

$$VS = \sum Ei \cdot \text{VRSi}$$

Para obtener el valor de “VS” se tendrá en cuenta la media aritmética del precio de venta de suelo urbano de la zona aguadulce sur y con similares características urbanísticas da como resultado Vs: 390 €/m²



La edificabilidad **Ei** da un valor de 3.205 m²/m²

$$\text{VRSi} = 390 \text{ €/m}^2 / 3.205 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 121,68 \text{ €/m}^2$$

El coste de suelo de superficie 1.136,80m²s sería:

COSTE SUELO CESION : 1.136,80m²s x 121.68 €/m²= 138.325,82 €

Por tanto, como se puede comprobar se compensa sobradamente el valor económico del suelo a ceder de equipamientos comunitarios básicos de superficie 1.136,80m²s con la entrega propuesta de un local dentro del complejo inmobiliario de 400m².

COSTE CESION SUELO EQUIPAMIENTOS	1.136,80 m ²	138.325,82 €
COSTE LOCAL DENTRO DEL COMPLEJO INMOB	400m ²	169.184,00 €

D. RESUMEN DE LA ACTUACION

En definitiva, el presente documento pretende:

- Cambiar el uso y tipología de la parcela R3 de 2.430m² de hotelero a residencial plurifamiliar bloque abierto PBA
- Aumento del número de unidades de vivienda a 57, para la parcela R3 sin modificar la edificabilidad máxima existente de 3,205 m²s/m²t y 7.500m²t
- Redefinir los paramentos de altura de la parcela y ocupación y retranqueos - linderos, proponiendo una ordenación volumétrica acorde a las parcelas colindantes existentes en el sector S-13 y que sea viable de ejecutar.
- Al existir un aumento de densidad de población superior al 20% se realizarán cesiones de dotaciones:
- Las cesiones correspondientes a EL y zonas verdes de sistemas locales y sistemas generales se realizarán con la entrega del resto de parcela de 1.429m²s calificada como EL, acondicionada y ejecutando obras de urbanización.
- Para la cesión de equipamientos correspondiente a 1.136,80m²s, debido a la imposibilidad de ceder terreno por su limitada superficie, se opta por la cesión de un local de 400m² dentro de la parcela y del propio complejo inmobiliario en proporción a la superficie y valor del suelo correspondiente a dotaciones.

Como resumen de lo expuesto de adjunta cuadro comparativo de las condiciones y determinaciones existentes y propuestas:

PARCELA R3	CONDICIONES EXISTENTES	CONDICIONES PROPUESTAS
SUPERFICIE	2.340M ²	2.340M ²
TIPOLOGIA	HOT	PBA
COEF EDIFICABILIDAD	3,205	3,205
EDIFICABILIDAD MAX	7.500M ² T	7.500M ² T
Nº VIVIENDAS	0	57
ALTURA	4 +ATICO	6+ATICO (PB+5+atico)
TIPOLOGIA	HOT	PBA
OCUPACION PLANTAS SR	50%	60% (1.404 m ²)
OCUPACION PLANTA BAJO RASANTE	SUPERFICIE OCUPA EDIFICACION	100% PARCELA: 2.340m ²
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	H/2	MINIMO 3m

Como se calculó en puntos anteriores el aumento de viviendas y por tanto densidad de habitantes supera el 20%, por lo que se realizaran las cesiones correspondientes.

En cumplimiento de lo descrito en este artículo y según lo detallado en la memoria avance de ordenación de este documento; se justifica que al existir la imposibilidad física debido a la superficie tan reducida de la parcela y que conlleva que no se pueda cumplir la finalidad de edificarla, parte de las cesiones derivadas, se entregaran en un local comercial dentro del complejo inmobiliario.

Por tanto y en base a lo anteriormente expuesto concluimos que según la LEY LISTA se puede realizar una actuación de e transformación de mejora urbana para modificar la tipología y número de viviendas de una parcela, previa justificación y mejora del entorno y por tanto de la ciudad como se ha descrito en los otros apartados.

10.2 justificación de los criterios de ordenación urbanística

Se justifica en este apartado lo establecido en el artículo 61 de la Ley LISTA en relación con los criterios de ordenación urbanística, aplicable al tratarse de una actuación de transformación de mejora urbana y con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible; y fomentar la consolidación del núcleo urbano y concretamente del sector S13.

Esta actuación de mejora urbana que pretende cambiar la tipología existente está motivada por la mejora de la ciudad existente, y con el objetivo de poder desarrollar y edificar una parcela que por la tipología actual de tipo hotelera no resulta viable ni económica ni funcionalmente realizarla y por tanto mejorar y consolidar un sector ya edificado en prácticamente su totalidad, cerrando ese núcleo urbano.

En cumplimiento del art. 4 de la LEY LISTA: 2. ...*“Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*

- a) Viabilidad social*
- b) Viabilidad ambiental y paisajística*
- c) Ocupación sostenible del suelo*
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética*
- e) Resiliencia*
- f) Viabilidad económica ...”*

la actuación de mejora urbana recogida en este documento, se ajusta a los principios establecidos en este artículo como se explicaba en puntos anteriores puesto que mejora el sector y entorno existente, se propone un volumen que respeta el paisaje y no supone una pantalla por su proximidad a la costa, se mantienen y se crean espacios libres y no supone un aumento de recursos e infraestructuras existentes. Además, y según lo recogido en el art 61.2 en cuanto a dotaciones se justifica que la mejora urbana:

- dotará al sector y por tanto a la ciudad de espacios libres y zonas verdes ya acondicionados para su uso, actuando en el resto de parcela de la manzana. Esto justificaría que el cambio de tipología y aumento de número de viviendas contribuya a atender las necesidades de esparcimiento de la población y a mitigar los efectos del cambio climático

10.3 integración de la solución

La parcela objeto se encuentra dentro de la zona de Influencia de protección del litoral según los planos del PGOU de Roquetas de mar. La actuación de mejora urbana, según lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de costas, no supone la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

El frente marítimo de la parcela y de las edificaciones existentes dentro del sector no supera los 25 m. El conjunto del ámbito del sector, son edificios con manzanas de un frente marítimo

inferior y ubicadas en el sentido opuesto que hace que las vistas y el flujo de las brisas marinas discurran en su sentido natural, facilitando este hecho dicha relación mar/tierra y visibilidad en edificios próximos al mar. Además, todos los edificios del entorno del mismo sector y de la misma tipología tienen 6+ático, y 5+ático, siendo superior o igual a las planteadas en la parcela para conseguir que quede integrado en todo el ámbito del sector S_13 estando en consonancia con las alturas aparentes de la zona aledaña.



Así pues, como se observa en la imagen; se entiende la integración que se produce volumétricamente con los edificios del entorno de misma tipología y la relación con la proximidad de la costa ya que son manzanas ubicadas perpendicularmente a la línea de costas, quedando así resuelta la confluencia entre el mar y la ciudad.

Por tanto, tal y como se ha justificado, la aprobación del presente documento no conlleva la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes según lo indicado para la zona de Influencia en el Artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de costas.

10.4 justificación de la ordenación propuesta según de los criterios/objetivos medioambientales

Como se describía en el apartado 7 y puntos anteriores de esta memoria, se pretendía conseguir con esta actuación tanto cumplir con los objetivos legales y urbanísticos, como que cuidar y fomentar los criterios medioambientales y de sostenibilidad en la zona.

La a ordenación propuesta se adapta a los tres niveles que se describen a continuación:

-A NIVEL MEDIOAMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD:

Regenerar la zona y el sector, actualmente sin terminar y acondicionar los nuevos espacios libres (cesiones) que aporten calidad y bienestar a los habitantes de la zona.

La actuación seguirá también los principios de sostenibilidad, incorporando tecnologías de bajo impacto ambiental y fomentando el uso de energías renovables en la propia edificación y fomentando la movilidad no motorizada (pie-bicicleta).

La futura edificación será energéticamente eficiente y tendrá instalaciones que aprovechan fuentes de energía renovable como la solar, reduciendo las emisiones de carbono y se propondrán incluir sistemas de gestión del agua como la recogida de aguas pluviales y la reutilización de aguas grises, con el objetivo de hacer un uso más eficiente de este recurso donde la escasez es un problema creciente.

Se busca también, reducir de los niveles de contaminación en el entorno y el impacto visual por su proximidad a zonas marítimas creando un volumen más esbelto.

- A NIVEL CIUDAD:

Este proyecto propuesto además de solucionar problemas de falta de vivienda y crear ciudad, está diseñado para mejorarla donde se actúa en la parcela sin uso que actualmente está degradada y fomenta una mejora general del entorno urbano con las cesiones destinadas a zonas verdes y espacios libres como con el acondicionamiento del entorno.

Además, se crea con esta propuesta una ciudad (entorno del sector) más homogénea ya que no mezcla usos como el existente hotelero en una zona residencial.

-A NIVEL SOCIAL/ POBLACION:

La actuación, como se decía en puntos anteriores, tiene como eje central mejorar el bienestar de la población potenciando los principios de la Agenda Urbana Andaluza 2030, donde se responderá a la demanda de vivienda existente en la zona de Aguadulce, buscando siempre la ciudad sostenible.

La actuación propuesta y el futuro residencial a ejecutar da respuesta a la demanda de vivienda en la zona e incorporara soluciones constructivas sostenibles y eficientes con materiales ecológicos, uso de energías renovables para las instalaciones de la edificación, espacios anexos del edificio acondicionado y amables con el medio ambiente, etc. .

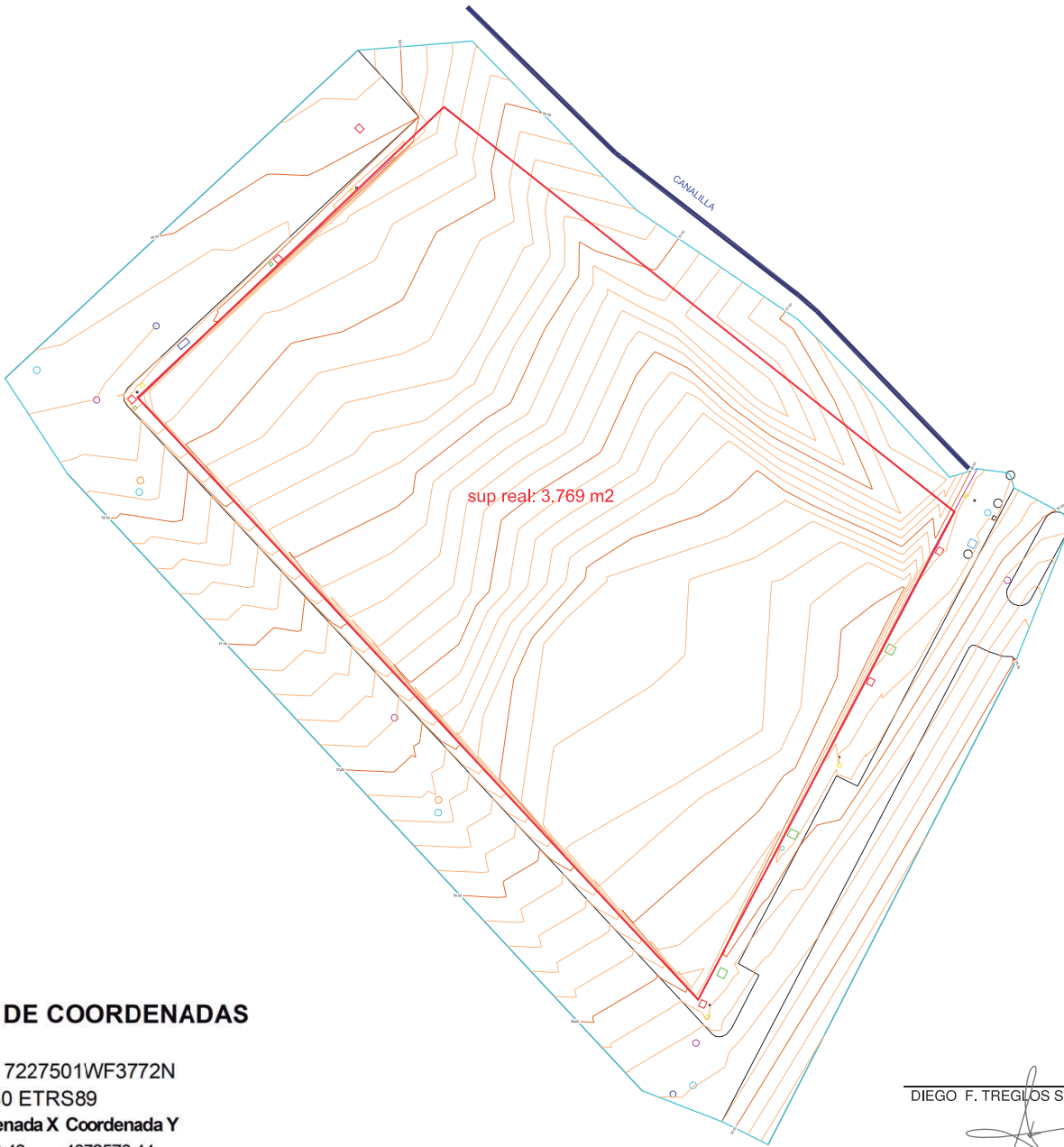
Este nuevo espacio construido se intercala con las cesiones y por tanto zonas verdes, espacios libres buscando un equilibrio entre zonas residencial, zonas verdes, y espacios de ocio impulsando, por tanto, el diseño de la ciudad para todas las personas y socialmente sostenible.

En Roquetas de mar, a 02 de Noviembre de 2024

Diego Treglos Signorelli. Arquitecto col. nº 680

María Pintor Zamora. Arquitecta col. nº 507

2.PLANOS



sup real: 3.769 m2

- ELECTRICIDAD
- ALUMBRADO
- TELEFONIA
- ABASTECIMIENTO AGUA
- TELECOMUNICACIONES
- FAROLA
- ALTA TENSION
- ABASTECIMIENTO AGUA
- SANEAMIENTO
- PLUVIALES
- ARQUETA SIN IDENTIFICAR
- ARQUETA SIN IDENTIFICAR

LISTADO DE COORDENADAS

Identificador: 7227501WF3772N

Zona: UTM 30 ETRS89

Vértice Coordenada X Coordenada Y

0	537140.43	4072570.44
1	537172.17	4072600.64
2	537225.14	4072558.64
3	537198.54	4072508.01
4	537140.32	4072570.55

DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANISTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACION PARA LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PLANO DE:
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACION:
PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

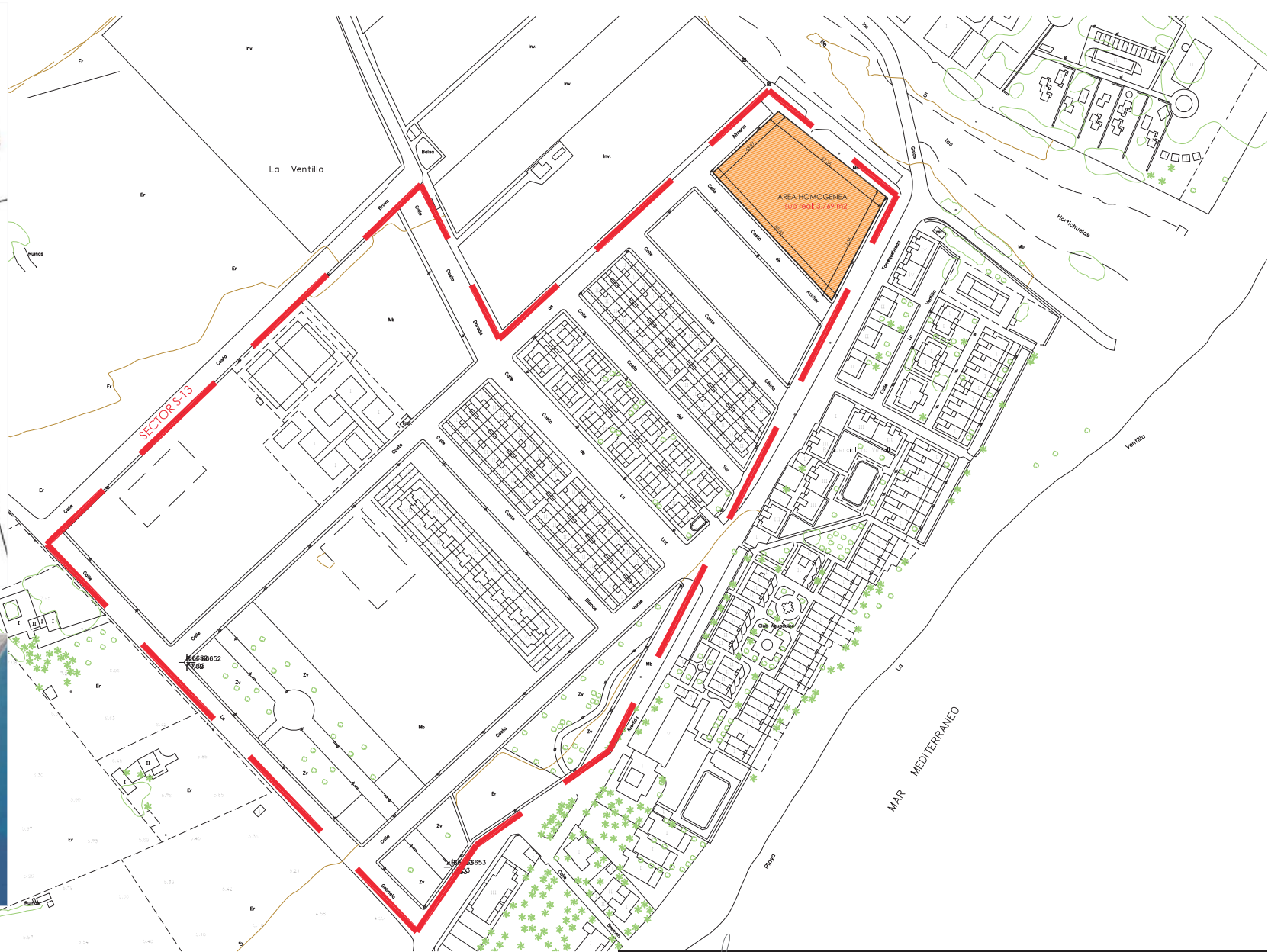
ESCALA: 1/500

FECHA: Junio 2023

REVISION: R-1 Julio 2024

PLANO

1



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com



AVANCE URBANISTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACION PARA LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PLANO DE:
DELIMITACIÓN ÁREA HOMOGENA. SECTOR S13

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
**PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA**

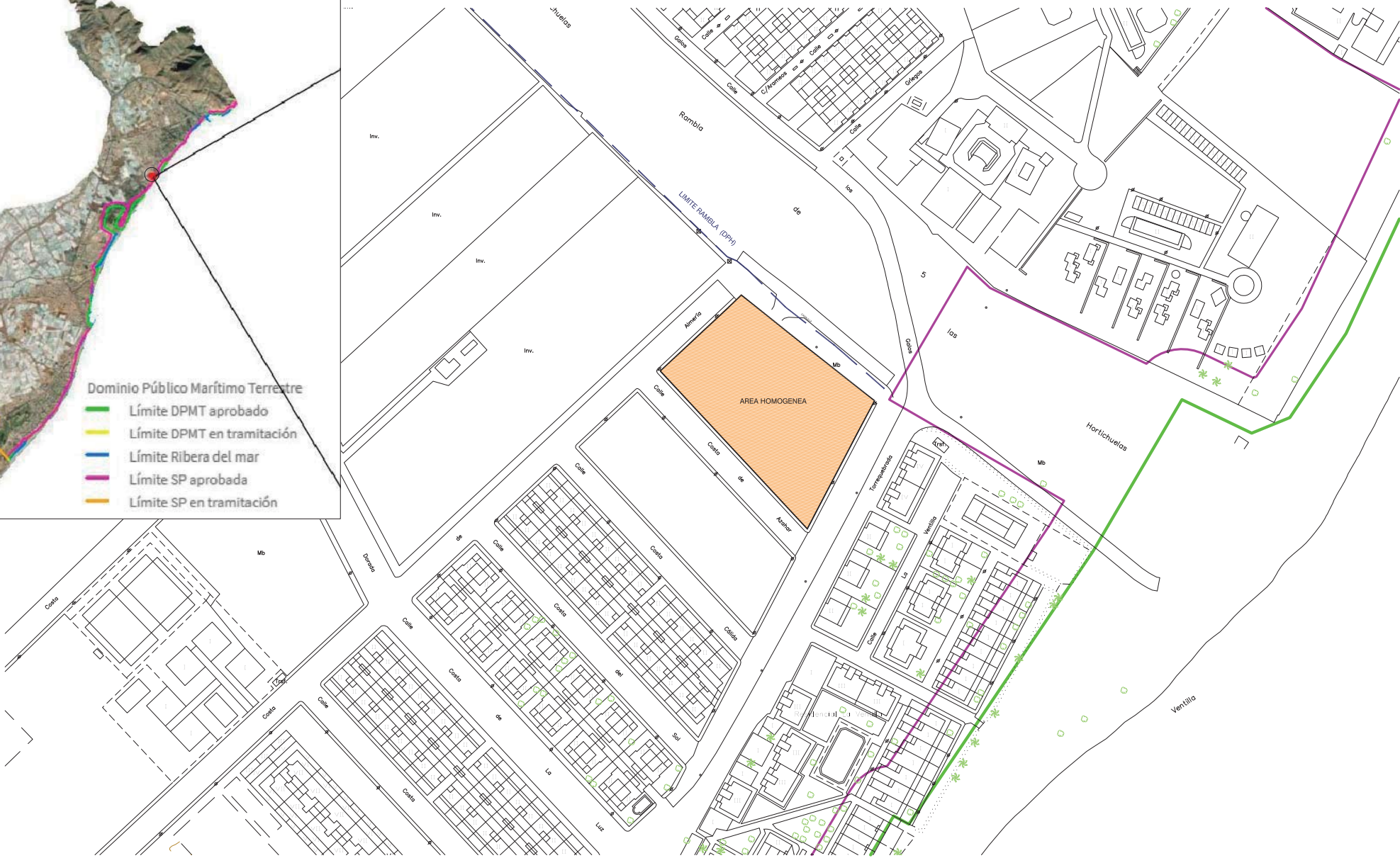
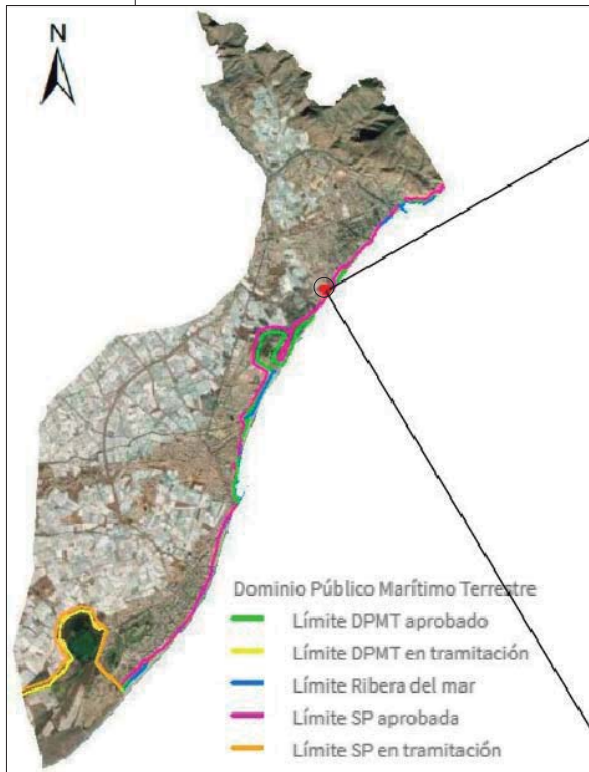
ESCALA:
1/1500

FECHA:
Junio 2023

REVISION: **R-3
OCT 2024**

PLANO

2



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE MEJORA URBANA

PLANO DE:
AFECCION DPMT

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
**PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA**

ESCALA: **1/1500**

FECHA: **Junio 2023**

REVISION: **R-2
oct 2024**

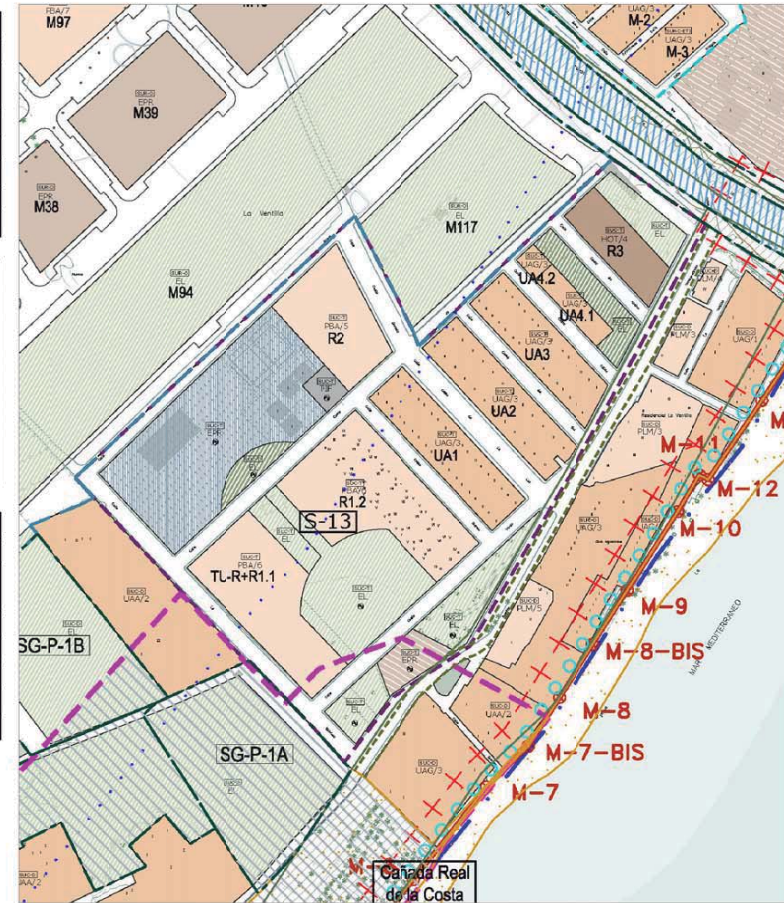
PLANO

3

Manzana	TU-R+R1.1	R1.2	R2	R3
Superficie (m2)	5.941	7.208	4.066	2.340
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,342	2,755	1,968	3,205
Superficie Edificable (m2)	19.856	19.856	8.000	7.500
Tipología	PBA	PBA	PBA	HOT
Nº máximo de viviendas	203	227	114	0
Altura máxima (plantas)	6	6	5	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	UA1	UA2	UA3	UA4.1
Superficie (m2)	3.968	3.956	3.558	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200	1,200	1,200	1,812
Superficie Edificable (m2)	4.762	4.747	4.270	1.812
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	36	24	31	15
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	UA4.2			
Superficie (m2)	300			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200			
Superficie Edificable (m2)	360			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	3			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ S-13

urbano
SUC-T

ZONA ORDENANZA

II

DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE MEJORA URBANA

PLANO DE:
PLANO DE ORDENACIÓN ESTADO ACTUAL

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

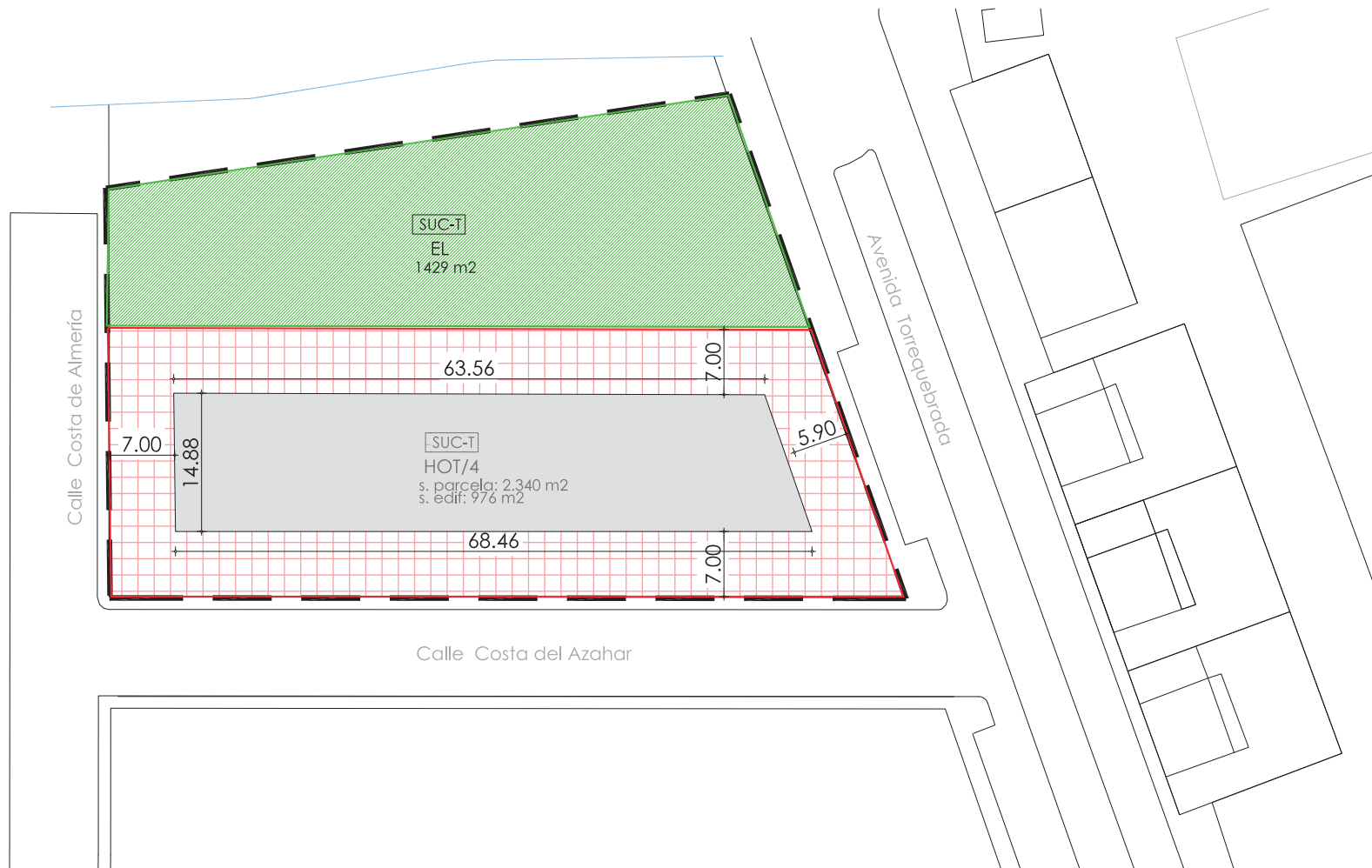
ESCALA:
SIN ESCALA

FECHA:
Junio 2023

REVISIÓN: R-2
OCT 2024

PLANO

04



ALTERNATIVA 0 HOTELERA
ordenación



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA
LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PARCELA HOTELERA

PLANO DE:
ALTERNATIVA 0
PLANTA BAJA, 1, 2 Y 3

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

ESCALA: 1/500

FECHA: Junio 2023

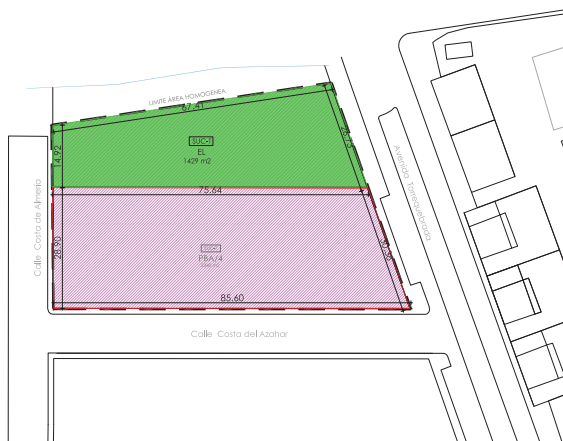
REVISION: R-3
Octubre 2024

PLANO

5



ALTERNATIVA 1 VIVIENDA
ordenación



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA
LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PARCELA PLURIFAMILIAR - PBA

PLANO DE:
ALTERNATIVA 1
PLANTA BAJA, 1, 2 Y 3

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

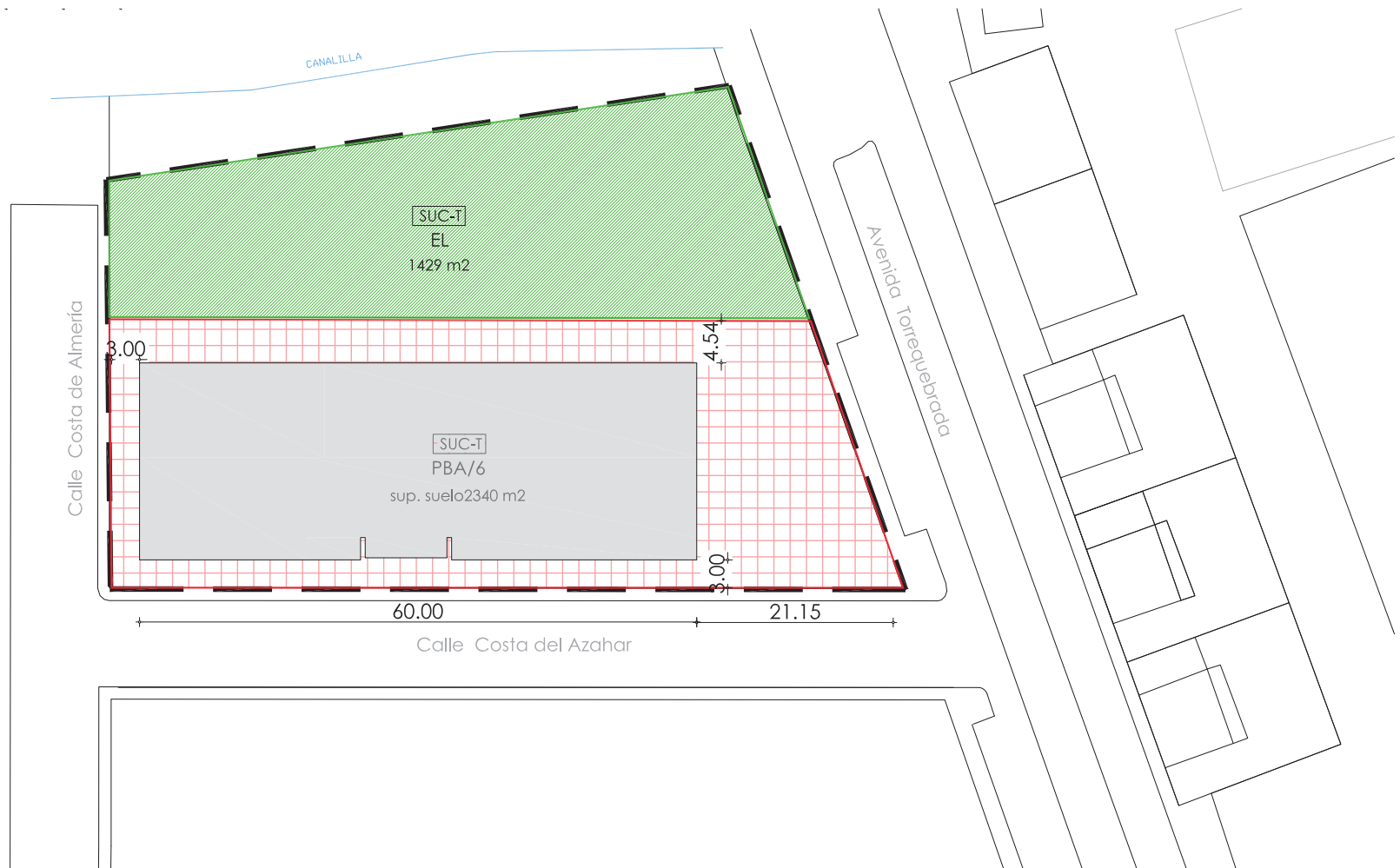
ESCALA: 1/500

FECHA: Junio 2023

REVISION: R-3
Octubre 2024

PLANO

6



ALTERNATIVA 2 VIVIENDA
ordenación



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA
LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PARCELA PLURIFAMILIAR - PBA

PLANO DE:

ALTERNATIVA 2
PLANTA BAJA, 1, 2, 3, 4 Y 5

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:

PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

ESCALA: 1/500

FECHA: Junio 2023

REVISIÓN: R-3
Octubre 2024

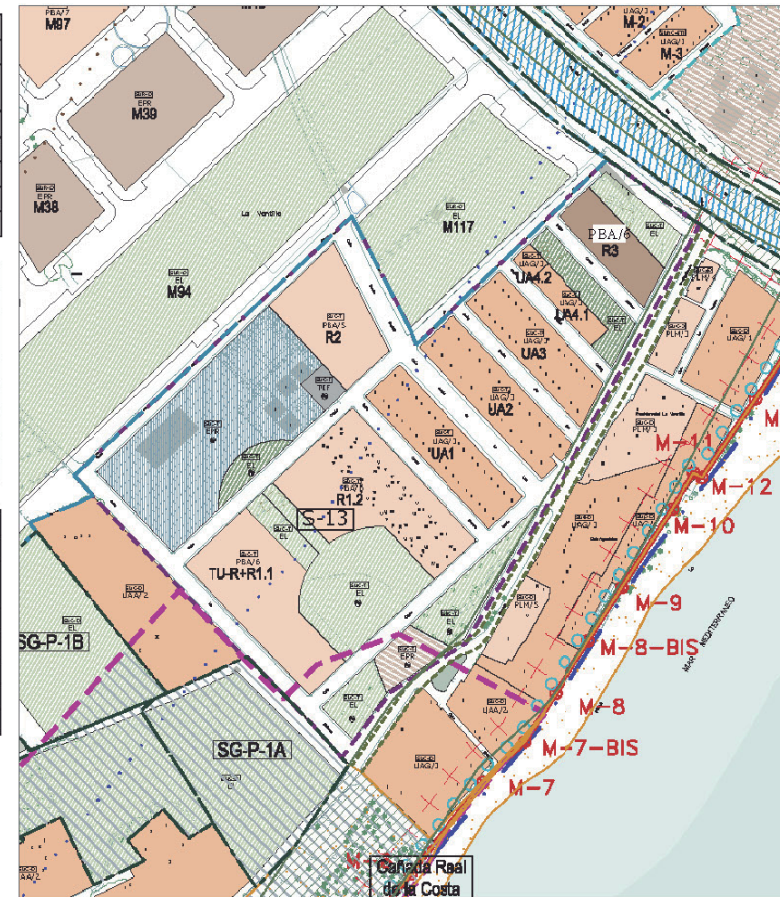
PLANO

7

Manzana	TU-R+R1.1	R1.2	R2	R3
Superficie (m2)	5.541	7.208	4.066	2.340
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,342	2,755	1,968	3,205
Superficie Edificable (m2)	19.856	19.856	8.000	7.500
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	203	227	114	57
Altura máxima (plantas)	6	6	5	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	UA1	UA2	UA3	UA4.1
Superficie (m2)	3.958	3.956	3.558	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200	1,200	1,200	1,812
Superficie Edificable (m2)	4.752	4.747	4.270	1.812
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	36	24	31	15
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	UA4.2			
Superficie (m2)	300			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200			
Superficie Edificable (m2)	360			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	3			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ S-13

urbano
SUC-T

PROPUESTA
ZONA ORDENANZA

II

DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecto Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE MEJORA URBANA

PLANO DE:
PLANO DE ORDENACIÓN ACTUACION

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA

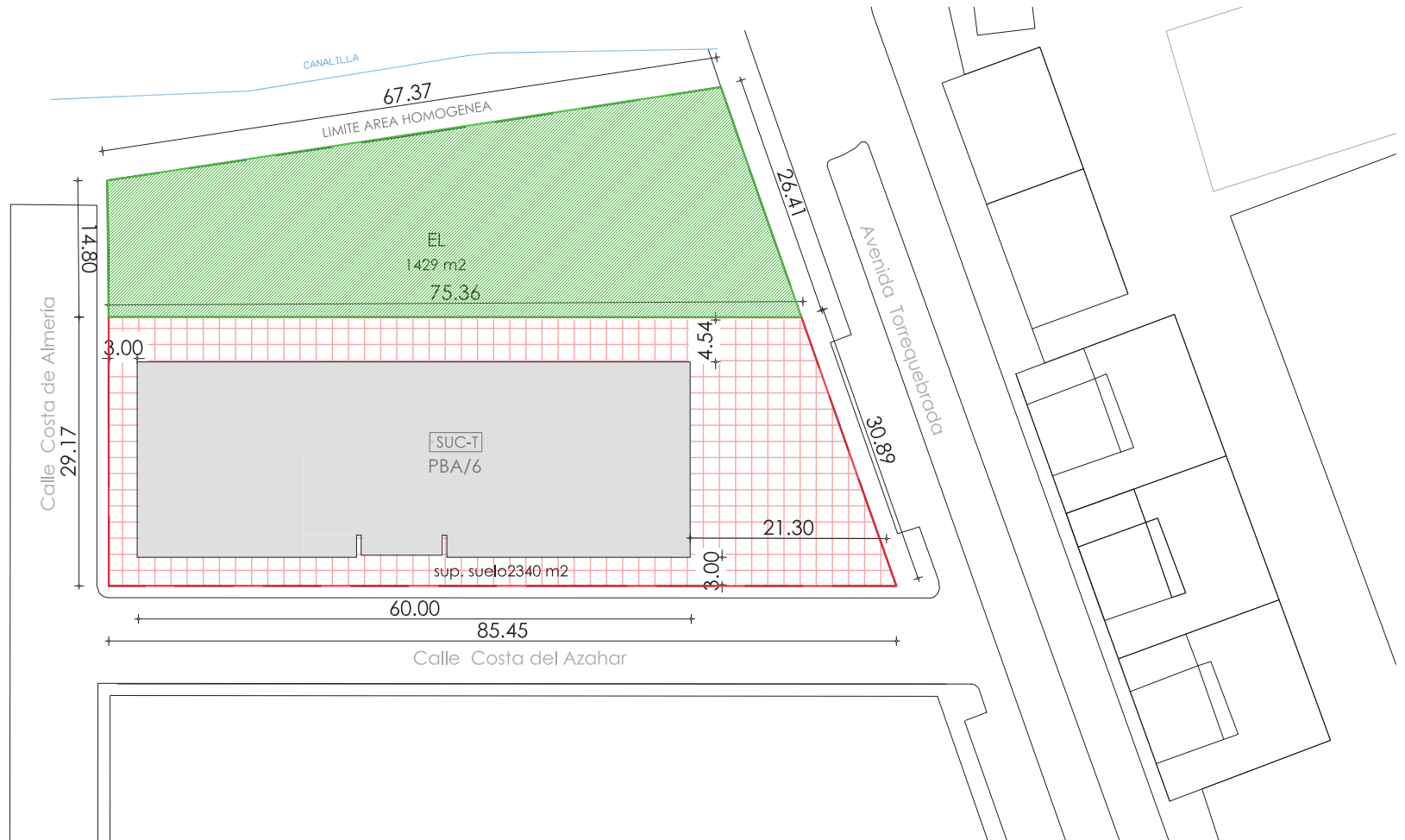
ESCALA:
SIN ESCALA

FECHA:
Junio 2023

REVISIÓN: R-2
OCT 2024

PLANO

8



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN DE MEJORA URBANA

PARCELA PLURIFAMILIAR - PBA

PLANO DE:
plano de ordenación propuesta

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
**PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA**

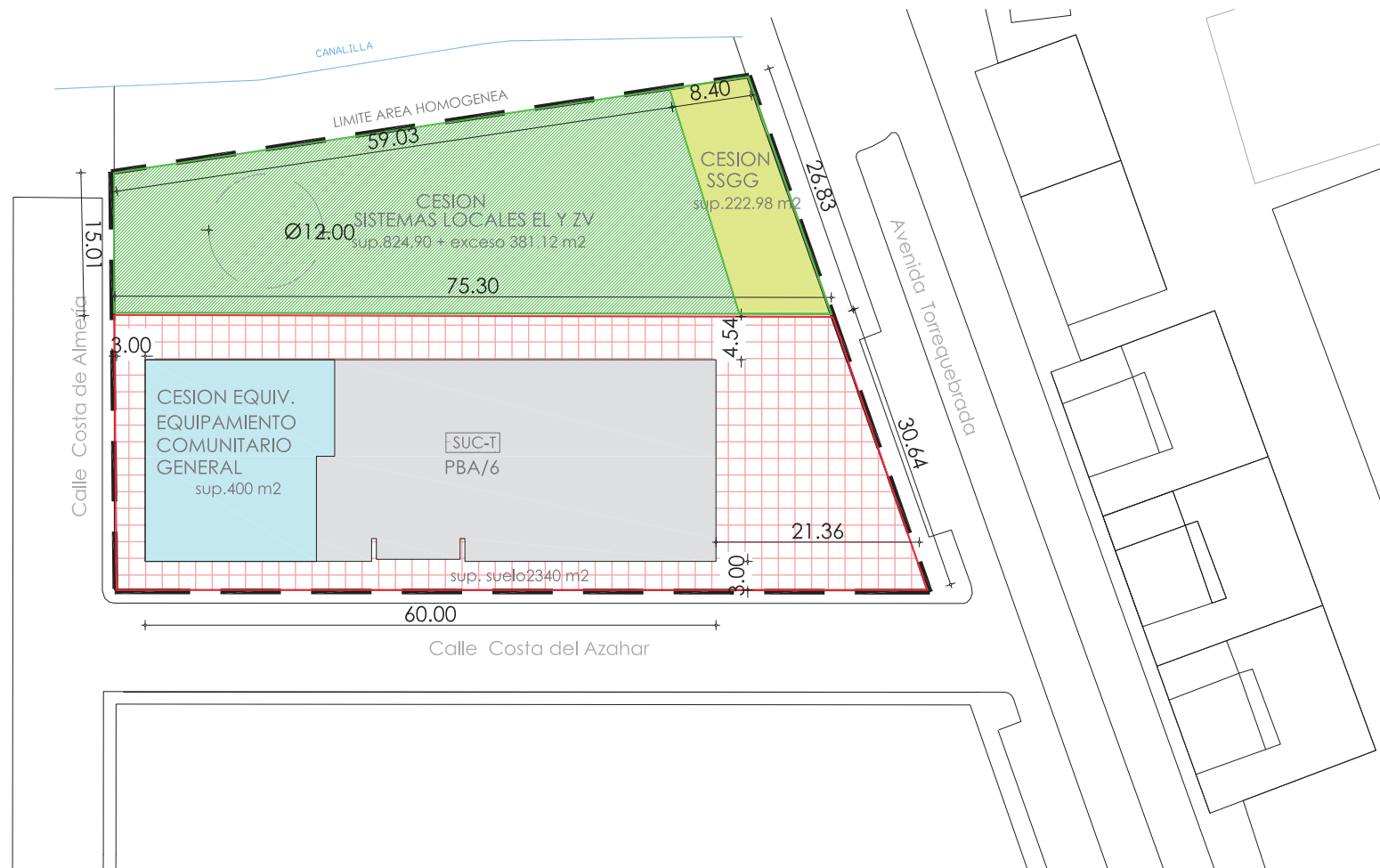
ESCALA: **1/500**

FECHA: **Junio 2023**

REVISIÓN: **R-3
Octubre 2024**

PLANO

9



DIEGO F. TREGLOS SIGNORELLI

Arquitecto Col. 680
625 233 715 dftreglos@coaalmeria.com

MARIA PINTOR ZAMORA

Arquitecta Col. 507
Tel. 646 020 371
maria.pintor@pintorarquitectura.com

AVANCE URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACION DE TRANSFORMACION DE MEJORA URBANA

PARCELA PLURIFAMILIAR - PBA

PLANO DE:
plano de ordenacion propuesta- CESIONES

PROMOTOR:
BECCA STORE S.L.

SITUACIÓN:
**PARCELA R-3, SECTOR 13
C/ CUESTA DE ALMERIA 12, ROQUETAS DE MAR, ALMERIA**

ESCALA: **1/500**

FECHA: **Junio 2023**


REVISION: **R-3
Octubre 2024**

P L A N O

10

3.DOCUMENTACION ANEXA:

- NOTA SIMPLE REGISTRAL



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR N°3
 Calle Fragata 12
 Tif: 950.33.88.63 y Fax: 950.17.12.54
 C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERIA)

Fecha de Emisión: DIECISIETE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO
 Solicitante: JURISWEB INTERACTIVA SL

FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 70310
 IDUFIR:04014000978722
 Coordinación con catastro: No consta

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA R-3, situada en el paraje de Torrequebrada, en Aguadulce, término municipal de Roquetas de Mar, Sector 14 de las NN.SS. municipales, hoy Sector 13 del PGOU de Roquetas de Mar -modificado-, que sustituye por subrogación real a la parcela denominada UA-5, destinada a uso residencial, pudiendo incluir como usos compatibles el comercial, artesanal, garaje y almacén; tiene una edificabilidad de 6.000 m2t, y una superficie de tres mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados, y que linda: Norte, calle Costa de Almería; Este, calle Costa Tropical; Sur, Avenida Torrequebrada; y Oeste, calle Costa del Azahar.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FERNANDEZ GARCIA, OSCAR	53.005.741-X	3653	1806	40	12

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación administrativa.

Su derecho deriva de un documento de fecha 01/06/21, autorizado en SEVILLA, AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUT, Inscripción: 12º Tomo: 3.653 Libro: 1.806 Folio: 40 Fecha: 27/07/2021

CARGAS

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Pagados por autoliquidación, de la que se archiva copia, 24.500 euros. Roquetas de Mar, 27/07/2021.

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D.- Alegada exención/no sujeción según autoliquidación, de la que se archiva copia. Roquetas de Mar, 27/07/2021.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión, antes de la apertura del diario, y salvo que antes, tras el IDUFIR de la finca, se haya indicado lo contrario, ésta no se encuentra coordinada con el catastro.

<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100123387898
 Huella: 20fa607a-8c5c59b2-322dcdcf-0d1e3078-996de43c-ccadb699-4d518905-6260fd43



605762632
2013 me cuela
314 ✓

Protocolo: **797**

Fecha: **15-mar-23**

ESCRITURA PÚBLICA
DE
CONCESIÓN DE DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

OTORGADA POR
DON OSCAR FERNÁNDEZ GARCÍA

A FAVOR DE
"BECCA STORE, SOCIEDAD LIMITADA"

M.^a Begoña Martínez-Amo Gámez

NOTARIO

HC2343044

09/2022



NOTARIA BEGOÑA MARTINEZ-AMO GAMEZ

C/ FRANCIA Nº 5 LOCAL BAJO
 ESQUINA TRAVESIA DE SAN LUIS
 Telef. 950 14 92 41—Fax 950 14 07 84
 ALMERIA C.P. 04009

«ESCRITURA DE CONCESIÓN DE DERECHO DE OPCIÓN DE
 COMPRA»

NUMERO SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE. -----

En Almería, mi residencia, a quince de marzo de
 dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **MARÍA BEGOÑA MARTÍNEZ-AMO GÁMEZ**,
 Notario del Ilustre Colegio de Andalucía. -----

===== COMPARECEN =====

De una parte: -----

DON ÓSCAR FERNÁNDEZ GARCÍA, mayor de edad,
 soltero, economista, vecino de San Sebastián de los
 Reyes, provincia de Madrid, con domicilio en Avenida
 Coto de Doñana, número 5, portal 6, 3º B, con D.N.I.
 y N.I.F. número 53.005.741-X. -----

Y de la otra: -----

DOÑA MARIA SAGRARIO RODULFO MARTINEZ, de
 nacionalidad española, residente en España, mayor de
 edad, casada, decoradora, vecina de Roquetas de Mar,
 provincia de Almería, con domicilio en Aguadulce, en
 calle Movimiento Indaliano, 59 y con D.N.I. y N.I.F.

número 27.523.290-H.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

- 1).- El primero en su propio nombre y derecho.
- 2).- Y la última como administradora única de la mercantil **"BECCA STORE, SOCIEDAD LIMITADA"**, de carácter unipersonal, de nacionalidad española, con domicilio en Paseo del Encinar, número 19, K603, AGUADULCE (ROQUETAS DE MAR, ALMERIA), CP 04720; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante mí, el día uno de septiembre de dos mil veinte, número 3713 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al tomo 2072, folio 136, hoja AL-52172, inscripción 1ª.---

Con NIF B01885490.-----

El código CNAE correspondiente a su actividad principal es: 4791 - Comercio al por menor por correspondencia o Internet.-----

Trasladado su domicilio social al actual en virtud de escritura otorgada ante mí, el día tres de agosto de dos mil veintidós, número 2698 de protocolo.-----

Su nombramiento y facultades le resultan del propio título fundacional, copia autorizada del cual he tenido a la vista.-----

09/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HC2343043

Me asevera la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa, por lo que yo, el Notario, considero a mi juicio que el compareciente tiene suficientes facultades representativas acreditadas para todos los actos contenidos en esta escritura.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en la consulta por mí efectuada a la base de datos de titularidades reales habilitada telemáticamente a través del sistema SIGNO, manifestando la compareciente que el contenido de la misma continúa vigente.-----

Hago constar que a efectos de lo dispuesto en la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra

las prácticas de elusión fiscal, he consultado el fichero acumulado de N.I.F. revocados, constatando que la sociedad interviniente en esta escritura no se halla incluida en el mismo.-----

Tienen a mi juicio, en el concepto en que, respectivamente, intervienen, capacidad y discernimiento para otorgar la presente ESCRITURA DE CONCESIÓN DE DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA, y al efecto:-----

==== E X P O N E N ====

I. Que **DON ÓSCAR FERNÁNDEZ GARCÍA** es dueño, en pleno dominio, con carácter privativo, de la siguiente finca:-----

URBANA.- PARCELA R-3, situada en el paraje de Torrequebrada, en Aguadulce, término municipal de Roquetas de Mar, Sector 14 de las NN.SS. municipales, hoy Sector 13 del PGOU de Roquetas de Mar - modificado-, que sustituye por subrogación real a la parcela denominada UA-5, destinada a uso residencial, pudiendo incluir como usos compatibles el comercial, artesanal, garaje y almacén; tiene una edificabilidad de 6000 m2t, y una superficie de tres mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados, que linda: Norte, calle Costa de Almería; Este, con

09/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HC2343042

calle Tropical; Sur, con Avenida Torrequebrada; y Oeste, con calle Costa del Azahar.-----

TITULO: Adjudicación administrativa, en virtud de mandamiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de fecha uno de junio de dos mil veintiuno.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de ROQUETAS DE MAR N° 3, tomo 3653, libro 1806, folio 40, finca 70.310, inscripción 12ª.-----

CARGAS: Libre de ellas.-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA: Sin arrendatarios, según manifiestan.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 7227501WF3772N0001EK, tal y como se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, que a solicitud de los otorgantes obtengo y dejo incorporada a esta matriz, dando fe yo, el Notario de que el soporte a papel incorporado de dicha certificación, es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Sede Electrónica del Catastro.---

DECLARACIÓN A LOS EFECTOS DE LA LEY 7, DE 8 DE ABRIL DE 2022, DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS PARA UNA ECONOMÍA CIRCULAR: La parte propietaria declara a dichos efectos, que, en el terreno de la finca objeto de la presente escritura, no le consta que se haya realizado actividad potencialmente contaminante del suelo, dando con ello cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 98.3, de la Ley 7, de 8 de abril de 2.022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.-----

INFORMACIÓN REGISTRAL.- A los efectos del contenido del Real Decreto 1.55892 de 18 de diciembre y artículo 175 del Reglamento Notarial, yo el Notario, hago constar que por imposibilidad técnica, no he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del R.N., he solicitado por telefax, del Registro de la Propiedad, información registral, obtenida con fecha trece de marzo de dos mil veintitrés, de dicho Registro, alusiva a la finca descrita, en las que constan todas las circunstancias de petición e información adecuadas. Dicha información por mí obtenida, leo íntegramente a los comparecientes e

09/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HC2343041

incorporo a la presente. -----

Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de que prevalece sobre la manifestación de los comparecientes, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada o telemática de esta escritura.--

IV. Que estando interesado la mercantil **"BECCA STORE, SOCIEDAD LIMITADA"**, en la adquisición de la finca descrita en el exponendo I de este documento, con la intención de desarrollar un complejo residencial, han acordado concertar la presente escritura de concesión de derecho de opción de compra, con sujeción a las siguientes.-----

=====ESTIPULACIONES=====

PRIMERA: DON ÓSCAR FERNÁNDEZ GARCÍA, concede a favor de la mercantil **"BECCA STORE, SOCIEDAD LIMITADA"**, que por medio de su representante acepta, un derecho de opción de compra a ejercitar por ésta, sobre la finca descrita al expositivo I) de la

presente, en los plazos y con las condiciones que se establecen en las siguientes estipulaciones.-----

SEGUNDA. -SITUACIÓN URBANISTICA.-----

Manifiestan los otorgantes que la eventual compra que se realice en ejercicio de la presente opción de compra se hará sobre suelo urbano consolidado en los términos que figuran en la ficha urbanística actual de la referida finca que es la que figura en el anexo 1 a esta escritura, que me entregan y deajo unido, junto con la ficha urbanística actual de la ordenanza vigente en el que figura como superficie máxima edificable 7.500 metros cuadrados con una altura máxima de 4 plantas más ático.-----

Ambas partes conocen el hecho de que actualmente el uso de la parcela es Hotelero y la intención de la parte optante/compradora de convertirlo en Residencial plurifamiliar.-----

TERCERA.- Opción de compra.- Don Óscar Fernández García, concede un derecho de opción de compra hasta el 30 de octubre de 2.023 sobre la finca descrita en el expositivo a favor de la mercantil Becca Store, S.L., que acepta la opción concedida.-----

CUARTA. - Precio de la prima de opción de compra:
Se establece como prima de esta opción de compra, la

SEXTA.- Precio de la compraventa.- El precio total de la parcela es de **UN MILLON QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €)**, sin inclusión de impuestos.

SÉPTIMA.- Forma de pago: A la firma de la escritura de compra-venta, Becca Store S.L. abonará a favor de D. Oscar Fernandez Garcia el precio de la parcela de **UN MILLON QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €)**, al que habrá que descontarle las cantidades entregadas con motivo de la opción.-----

OCTAVA. - La parcela será transmitida libre de cargas y servidumbres, salvo afecciones fiscales, que en todo caso serán de cuenta de LA VENDEDORA, y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.-----

NOVENA.- DON ÓSCAR FERNÁNDEZ GARCÍA autoriza a la entidad optante/compradora para poder instalar una valla publicitaria y caseta de ventas en la parcela objeto de esta escritura, así como proceder a publicitar comercialmente el proyecto diseñado destinado a la venta de viviendas; y ello sin responsabilidad para la parte concedente, que quedará eximida de cualquier reclamación al respecto.-----

Asimismo, cualquier sanción administrativa del

09/2022



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HC2343038

Ayuntamiento de Roquetas de Mar o cualquier gestión de mantenimiento será de cuenta de la parte optante.

DÉCIMA.- La parte concedente/vendedora autoriza a Becca Store S.L. (o persona designada por ella), a tramitar a su coste la Transformación del suelo urbano de Hotelero a Plurifamiliar, así como a tramitar la licencia de obras, ante todos los organismos públicos y privados necesarios, apoderándola en la forma más amplia posible a dicho fin.-----

UNDÉCIMA.- La parte optante/compradora podrá ceder el derecho de opción de compra a la entidad o persona física o jurídica que libremente designe, otorgando la correspondiente escritura pública de cesión, debiendo comunicar tal cesión a la concedente a efectos de su mera constancia, quedando subrogada la nueva optante en las mismas condiciones, derechos y obligaciones que aquí se establecen.-----

✓ La escritura pública de compraventa se otorgará

30 de Enero de 2.024

Asunto: ESTADO EN VIGOR DE DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA

Yo, D. Oscar Fernández García, mayor de edad, soltero, economista, vecino de San Sebastián de los Reyes, provincia de Madrid, con domicilio en Avenida Coto de Doñana, número 5, portal 6, 3º B, con D.N.I. y N.I.F. número 53.005.741-X, por medio de la presente hago constar que en relación a la escritura de derecho de concesión de derecho de opción de compra de fecha 15 de marzo de 2.023 firmada ante la notaria Dña. MARÍA BEGOÑA MARTÍNEZ-AMO GÁMEZ con número de protocolo 797:

Que la mercantil BECCA STORE, SOCIEDAD LIMITADA", de carácter unipersonal, de nacionalidad española, con domicilio en Paseo del Encinar, número 19, K603, AGUADULCE (ROQUETAS DE MAR, ALMERIA), CP 04720, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al tomo 2072, folio 136, hoja AL-52172, inscripción 1ª. y con C.I.F. nº NIF B01885490, sigue manteniendo los derechos reflejados en la misma en cuanto a la opción de compra, así como lo reflejado a la cláusula décima que expone que la parte concedente/vendedora autoriza a Becca Store S.L. (o persona designada por ella), a tramitar a su coste la Transformación del suelo urbano de Hotelero a Plurifamiliar, así como a tramitar la licencia de obras, ante todos los organismos públicos y privados necesarios, apoderándola en la forma más amplia posible a dicho fin, así como cualquier otro derecho reflejado en la escritura sobre la parcela:

PARCELA R-3, situada en el paraje de Torrequebrada, en Aguadulce, término municipal de Roquetas de Mar, Sector 14 de las NN.SS. municipales, hoy Sector 13 del PGOU de Roquetas de Mar, modificado, que sustituye por subrogación real a la parcela denominada UA-5. Con los siguientes datos registrales Registro de la propiedad de ROQUETAS DE MAR Nº 3, tomo 3653, libro 1806, folio 40, finca 70.310.

Constancia que escribo a solicitud de la parte interesada.

D. Oscar Fernández García

4.MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad última de los procesos de participación ciudadana es llegar a conseguir las condiciones para que toda la ciudadanía tenga las mismas oportunidades para opinar y participar en condiciones de igualdad en los asuntos públicos.

Para ello, en este documento se presenta un “Resumen Ejecutivo”, en el cual se recoge los aspectos más importantes de la actuación de mejora urbana y la forma de publicación para su difusión

Este documento podrá ser revisado por parte de la ciudadanía, tras la aprobación inicial de la actuación de mejora urbana, mediante exposición pública tal y como se indica en el del artículo 78 de la LEY LISTA ,

"La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días."

La publicación y exposición pública de dicho documento utilizará vías digitales para mayor difusión como la página web del ayuntamiento de Roquetas de Mar, tablón electrónico, medios de prensa digitales. Así como utilización de vías presenciales del tablón municipal puesto a disposición de cualquier ciudadano.

Se enumera a continuación a modo de resumen la actuación propuesta en este documento:

RESUMEN DE AVANCE DE ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA EN PARCELA R3 SECTOR S-13

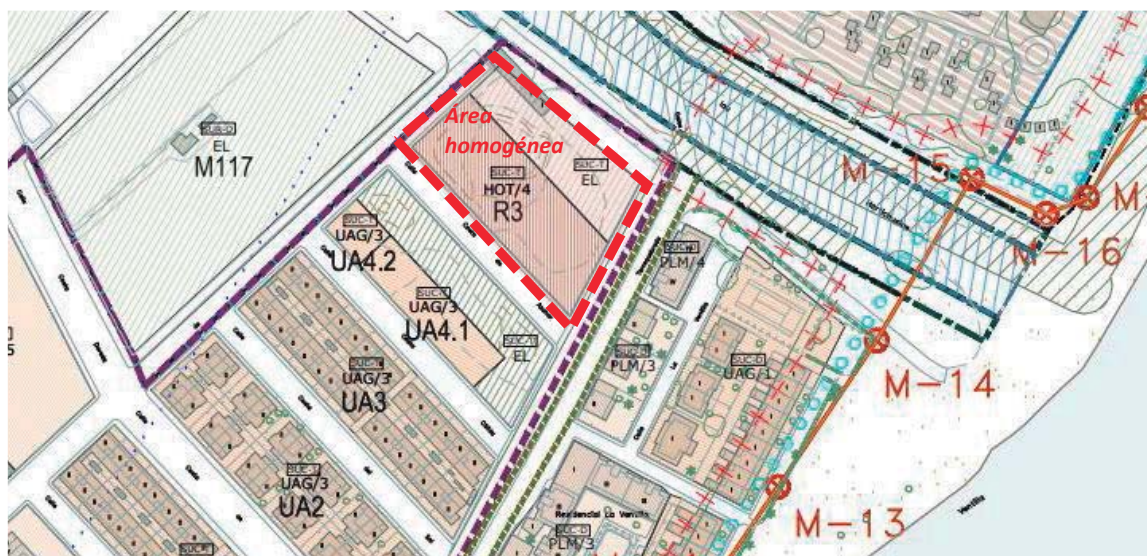
1. UBICACION:

-El presente avance tiene por objeto la actuación de mejora urbana destinada al cambio de uso de hotelero a residencial de la **parcela R-3 del ámbito S-13** del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, situada entre Calle Costa de Almería, Calle Costa del Azahar, avd de Torrequebrada y con rambla de este municipio.

- La referencia catastral de la parcela es **7227501WF3772N0001EK**

-Tiene una superficie registral de 3.769m²

- dicha parcela engloba según el PGOU de Roquetas de Mar: manzana R3- 2.340m² de uso hotelero y manzana EL con 1.429m².



Plano ordenación actual – Área homogénea

2. OBJETIVO

El objetivo de este Avance de Estudio de Ordenación es para llevar a cabo la **actuación de transformación urbanística de mejora urbana** del PGOU de Roquetas de Mar en lo referente al uso de la parcela R3 expuesta, motivada en la mejora de la ciudad /sector existente y que pasará de ser hotelera a residencial plurifamiliar, respetando la edificabilidad existente y redefiniendo los paramentos de altura de la parcela y ocupación y retranqueos - linderos, proponiendo una ordenación volumétrica acorde a las parcelas colindantes existentes en el sector S-13 y que sea viable de ejecutar.

Todo ello de acuerdo y en función de los establecido en la normativa de aplicación:

- la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- 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.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

3. CONDICIONES ACTUALES

Actualmente la parcela cuenta con las siguiente condiciones:

manzana	R3	EL
Superficie (m2)	2.340 m2	1.429 m2
Tipología	HOT	EL
Coef edificabilidad	3,205	-
Sup. Edificable	7.500 m2t	-
Nº max viviendas	0	-
Altura max	4+ ático	-

El sector S-13 Se trata de un sector desarrollado según el plan parcial inicial en el año 1989 y ultimo ED 2005, dentro de la trama urbana de Aguadulce sur, con edificaciones residenciales, dotaciones y viales ya ejecutados y en funcionamiento.

Dentro del sector, actualmente solo quedan pendientes de ejecución 3 parcelas, destinadas a uso residencial unifamiliar UAG (manzana UA4) y plurifamiliar PBA (manzana R2); quedando únicamente la parcela R3 como hotelera.

4. CONDICIONES PROPUESTAS

La actuación propuesta pretende:

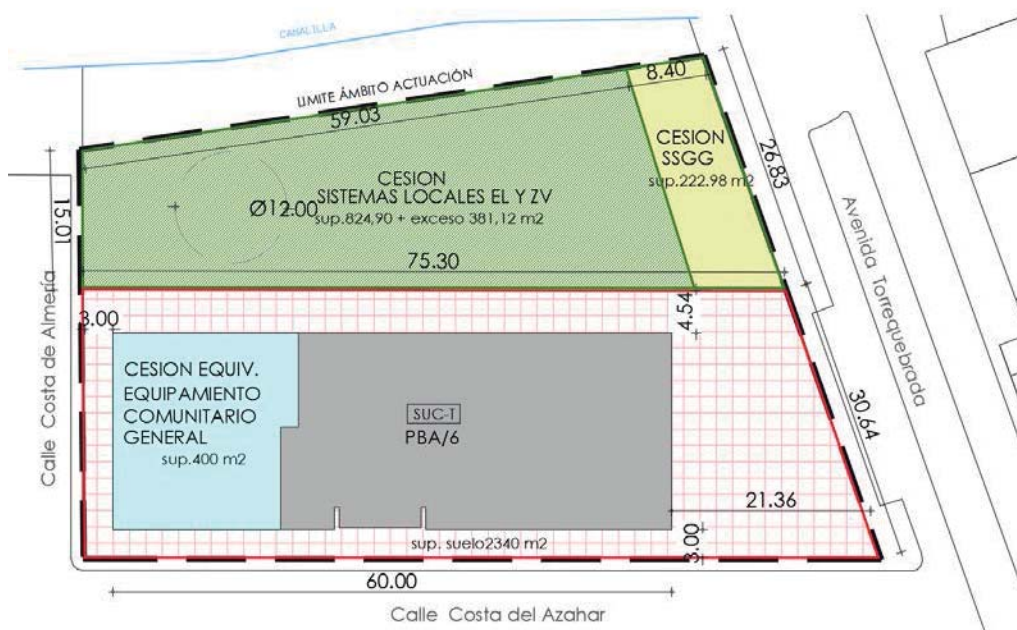
- Cambiar el uso y tipología de la parcela R3 de 2.430m2 de hotelero a residencial plurifamiliar bloque abierto PBA
- Aumento del número de unidades de vivienda a 57, para la parcela R3 sin modificar la edificabilidad máxima existente de 3,205 m2s/m2t y 7.500m2t
- Redefinir los paramentos de altura de la parcela y ocupación y retranqueos - linderos, proponiendo una ordenación volumétrica acorde a las parcelas colindantes existentes en el sector S-13 y que sea viable de ejecutar.

- Al existir un aumento de densidad de población superior al 20% se realizarán cesiones de dotaciones:
- Las **cesiones correspondientes a EL y zonas verdes de sistemas locales y sistemas generales** que arrojan la cantidad de 824,90m²s EL + 222,98m²s SSGG se realizarán con la entrega del resto de parcela más un exceso de 381.12m². Esto alcanza la totalidad de la parcela restante de **1.429m²s** que se cederá acondicionada y ejecutando obras de urbanización. Además fomentará un entorno más sostenible y una mejora del bienestar de la población.
- Para la **cesión de equipamientos comunitarios básicos** correspondiente a 1.136,80m²s, debido a la imposibilidad de ceder terreno por su limitada superficie, se opta por la cesión de un **local de 400m²** dentro de la parcela y del propio complejo inmobiliario en proporción a la superficie y valor del suelo correspondiente a dotaciones.

Como resumen de lo expuesto de adjunta cuadro comparativo de las condiciones y determinaciones existentes y propuestas:

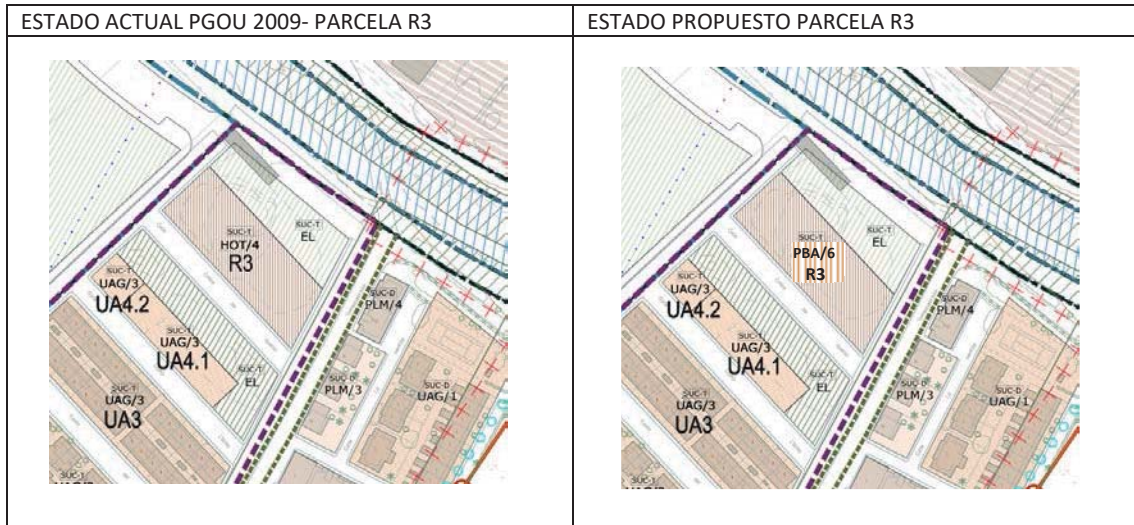
PARCELA R3	CONDICIONES EXISTENTES	CONDICIONES PROPUESTAS
SUPERFICIE	2.340M ²	2.340M ²
TIPOLOGIA	HOT	PBA
COEF EDIFICABILIDAD	3,205	3,205
EDIFICABILIDAD MAX	7.500M ² T	7.500M ² T
Nº VIVIENDAS	0	57
ALTURA	4 +ATICO	6+ATICO (PB+5+atico)
TIPOLOGIA	HOT	PBA
OCUPACION PLANTAS SR	50%	60% (1.404 m ²)
OCUPACION PLANTA BAJO RASANTE	SUPERFICIE OCUPA EDIFICACION	100% PARCELA: 2.340m ²
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	H/2	MINIMO 3m

Como resumen de las cesiones aplicables resultantes obtenemos:



Esquema: plano de ordenación planta baja y cesiones

Por último, se incluye detalle de la zona modificada dentro de la hoja 14 del plano POP 01



En Roquetas de mar, a 02 de Noviembre de 2024

Diego Treglos Signorelli. Arquitecto col. nº 680

María Pintor Zamora. Arquitecta col. nº 507