



PLAN DE REFORMA INTERIOR
Área de Transformación Urbanística
Equipamientos en S-41 y S-42
Calle Joaquín Sabina
Campillo del Moro-Aguadulce

PROMOTOR: Ayuntamiento de Roquetas de Mar

Fecha: Documento para APROBACIÓN INICIAL
Octubre 2024

Arquitecto: Isabel Rus Pezzi
Colegiada Nº: 3.420 del COASevilla

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



PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.

Campillo del Moro-Aguadulce

INDICE

I.-MEMORIA.

II.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

III.-CARTOGRAFÍA.

IV.-ANEJOS.

V.-RESUMEN EJECUTIVO.

INDICE

I.-MEMORIA.

1.-ANTECEDENTES.

- 1.1.- Promotor y encargo.
- 1.2.- Marco legislativo.
- 1.3.- Objeto y justificación del Plan de Reforma Interior.
- 1.4.- Contenido documental.
- 1.5.- Competencia y procedimiento.
- 1.6.- Procedimiento ambiental.

2.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

- 2.1.- Antecedentes.
- 2.2.- Situación y ámbito.
- 2.3.- Delimitación del ámbito de la actuación de transformación urbanística.
- 2.4.- Estado actual y usos.
- 2.5.- Urbanización existente.
- 2.6.- Estructura de la propiedad y catastro.
- 2.7.- Situación respecto al planeamiento.
- 2.8.- Afecciones.
- 2.9.- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

3.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

4.-MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad.
- 4.2.- Criterios y propuestas generales para la ordenación.
- 4.3.- Análisis de las alternativas de la ordenación.
- 4.4.- Justificación de la ordenación urbanística detallada.
- 4.5.- Reservas y estándares dotacionales.
- 4.6.- Determinaciones y contenido de la ordenación urbanística detallada.
- 4.7.- Justificación de la accesibilidad del espacio público.
- 4.8.- Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
- 4.9.- Incidencia en la ordenación territorial.

5.-MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

- 5.1.- Aspectos generales.
- 5.2.- Gestión y ejecución.
- 5.3.- Estudio Económico Financiero.
- 5.4.- Memoria de viabilidad económica.
- 5.5.- Memoria de sostenibilidad económica.

II.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

- Art. 1 Ámbito de aplicación.
- Art. 2 Vigencia y modificación.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Art. 3 Documentación del Plan de Reforma Interior.

Art. 4 Evaluación y Seguimiento.

TITULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS.

Art. 5 Determinación de los usos del suelo. (N)

Art. 6 Compatibilidad de los usos del suelo. (N)

Art. 7 Condiciones de implantación de los usos de equipamiento comunitario básico de la edificación. (N)

TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 8 Condiciones generales de la edificación. (N)

Art. 9 Condiciones particulares del equipamiento comunitario básico. (N)

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 10 Proyectos de urbanización. Generalidades. (N)

Art. 11 Condiciones generales para la redacción de proyectos de urbanización. (N)

Art. 12 Condiciones específicas de las obras en superficie y aéreas. Firmes y pavimentos, jardinería y obras complementarias. (N)

Art. 13 Condiciones específicas de las obras en redes y servicios. (N)

III.-CARTOGRAFÍA.

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN.

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN.

IV.-ANEJOS.

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

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

.- INFORME SOBRE LA APLICACIÓN DEL APARTADO 5.C) DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL AL “AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – EQUIPAMIENTOS S-41 Y S-42” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ROQUETAS DE MAR, DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL EN ALMERÍA, EXPTE. CONSULTA 2023/006 EAE

.-MEMORIA RESUMEN PARA EL TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO SEGÚN EL ARTÍCULO 13 DEL DECRETO 169/2014 DE 9 DE DICIEMBRE DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD DE ANDALUCÍA.

.-INFORME CONTESTACIÓN A LAS CONSULTAS PREVIAS DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ALMERÍA. EXP: 8/2023-CPCU

V.-RESUMEN EJECUTIVO.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

Campillo del Moro-Aguadulce

INDICE

I.-MEMORIA.

1.-ANTECEDENTES.

- 1.1.- Promotor y encargo.
- 1.2.- Marco legislativo.
- 1.3.- Objeto y justificación del Plan de Reforma Interior.
- 1.4.- Contenido documental.
- 1.5.- Competencia y procedimiento.
- 1.6.- Procedimiento ambiental.

2.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

- 2.1.- Antecedentes.
- 2.2.- Situación y ámbito.
- 2.3.- Delimitación del ámbito de la actuación de transformación urbanística.
- 2.4.- Estado actual y usos.
- 2.5.- Urbanización existente.
- 2.6.- Estructura de la propiedad y catastro.
- 2.7.- Situación respecto al planeamiento.
- 2.8.- Afecciones.
- 2.9.- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

3.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

4.-MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad.
- 4.2.- Criterios y propuestas generales para la ordenación.
- 4.3.- Análisis de las alternativas de la ordenación.
- 4.4.- Justificación de la ordenación urbanística detallada.
- 4.5.- Reservas y estándares dotacionales.
- 4.6.- Determinaciones y contenido de la ordenación urbanística detallada.
- 4.7.- Justificación de la accesibilidad del espacio público.
- 4.8.- Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
- 4.9.- Incidencia en la ordenación territorial.

5.-MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

- 5.1.- Aspectos generales.
- 5.2.- Gestión y ejecución.
- 5.3.- Estudio Económico Financiero.
- 5.4.- Memoria de viabilidad económica.
- 5.5.- Memoria de sostenibilidad económica.

I.-MEMORIA.

1.-ANTECEDENTES.

1.1.- Promotor y encargo.

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

Se encarga de la redacción del mismo la sociedad Lisabesur Arquitectos, SLP, Colegiada N°: 0057 del COASEvilla, y D.^a Isabel Rus Pezzi, Arquitecto, colegiado n° 3.420 del COASEvilla y con domicilio profesional en Av. Finlandia, 1, Planta 1º. 41012-Sevilla .

1.2.- Marco legislativo.

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

1.3.- Objeto y justificación del Plan de Reforma Interior.

El presente documento se corresponde con el Plan de Reforma Interior necesario para llevar a cabo la actuación de transformación urbanística de Reforma Interior sobre las parcelas de equipamientos de los Sectores S-41 y S-42, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA n° 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA n° 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar en aplicación de la disposición transitoria segunda de la LISTA conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha Ley.

Los suelos objeto del Plan de Reforma Interior están clasificados por el Plan General vigente como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con distintas calificaciones (equipamiento primario, terciario y viario) y conforme a la disposición transitoria primera de la LISTA, los terrenos tienen la consideración de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el artículo 13 de la LISTA y por estar clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento vigente.

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

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

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

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

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

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

El ámbito de la actuación de transformación urbanística propuesta se delimita en el presente Plan de Reforma Interior, tal y como se establece en el art. 29.4 de la LISTA, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes: *“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa”*.

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

de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley”.

1.4.- Contenido documental.

El contenido documental del presente Plan de Reforma Interior se adapta a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y en los artículos 85 y 91 del Reglamento de la LISTA, incluyendo Memoria, Normativa Urbanística, Cartografía, Anexos y Resumen Ejecutivo. En la Memoria se desarrollarán los siguientes apartados: Memoria de Información y Diagnóstico, Memoria de Participación e Información Pública, Memoria de Ordenación, Memoria de Gestión y Ejecución, Memoria Económica.

1.5.- Competencia y procedimiento.

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

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

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

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

DOCUMENTO DE AVANCE.

Se inició el procedimiento con la elaboración de documento de Avance de fecha junio de 2023, pues según se establece en el art. 77 de la LISTA el Avance será preceptivo, toda vez que el documento de Plan de Reforma Interior está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. En el mismo sentido se expresa el art. 101.2 del Reglamento de la LISTA, *“El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.”*

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

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

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

En cumplimiento de lo previsto en el art. 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a la participación ciudadana en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Se seguirá el procedimiento de tramitación de acuerdo con lo establecido en el art. 78 de la LISTA y en los arts. 102 a 110 del Reglamento de la LISTA.

1.6.- Procedimiento ambiental.

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

Se redactó documento de **Avance con la consideración de borrador del plan** a los efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

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

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

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

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

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

Por tanto, se concluyó que la situación previa es compatible con el Plan de Reforma Interior del PGOU de Roquetas de Mar.

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

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

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

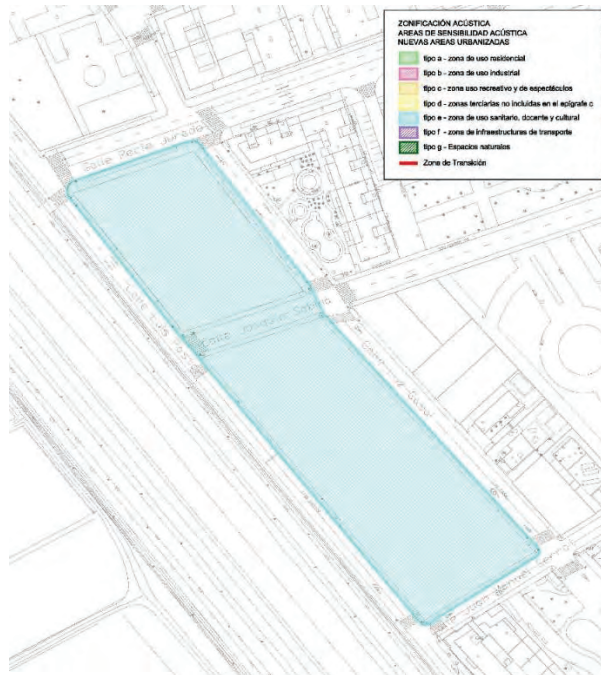
Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, y considerando como mayoritario el uso residencial en todo el entorno, se establece como objetivo de calidad acústica para la parcela resultante del Plan de reforma Interior el correspondiente a la zona tipo e, sectores de territorio con predominio de suelo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

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

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

Por tanto, a tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, el Plan de Reforma Interior para los Equipamientos S-41 y S-42 del PGOU de Roquetas de Mar, teniendo en cuenta la zonificación

acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se concluyó que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos en el desarrollo de la ordenación futura de la unidad de actuación.



Zonificación Acústica Propuesta

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

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

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

Durante el procedimiento ambiental se han recibido los siguientes informes:

.-Informe de la Delegación Territorial de Almería de Sostenibilidad, Medio Ambiente, y Economía Azul.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Se emitió informe de la citada Delegación Territorial sobre la aplicación del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental al “Avance del Plan de Reforma Interior de la actuación de transformación urbanística – Equipamientos S-41 y S-42” en el término municipal de Roquetas de Mar, respecto a que pueda no estar sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de fecha 11/09/2023 (Expte. Consulta 2023/006 EAE), en el que se procedió a la valoración de las actuaciones objeto de consulta:

“Revisada la normativa aplicable y la documentación presentada, en concreto el objeto del Plan de Reforma Interior y la justificación dada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y considerando el objeto y extensión del Plan y el espacio afectado por el Plan de Reforma Interior, se concluye que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.”

.-Informe de la Delegación Territorial de Almería de Salud y Consumo.

Fecha 16/07/2023

Expte.: 8/2023-CPCU

En contestación la solicitud de consultas previas y cribado a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento “Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42”, se le comunicó lo siguiente:

“Una vez examinada toda la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en el documento de Valoración de Impacto en Salud se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Por todo ello se entiende que no es necesario el trámite de Evaluación de Impacto en la Salud para esta “Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42”.

Lo indicado anteriormente queda siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el Ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

2.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

2.1. Antecedentes.

El municipio de Roquetas de Mar cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación de Urbanística, aprobado definitivamente el 03/03/2009 y publicado en el BOJA número 126, de 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar en aplicación de la disposición transitoria segunda de la LISTA conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha Ley.

2.2.- Situación.

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

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



Situación en ortofoto PNOA

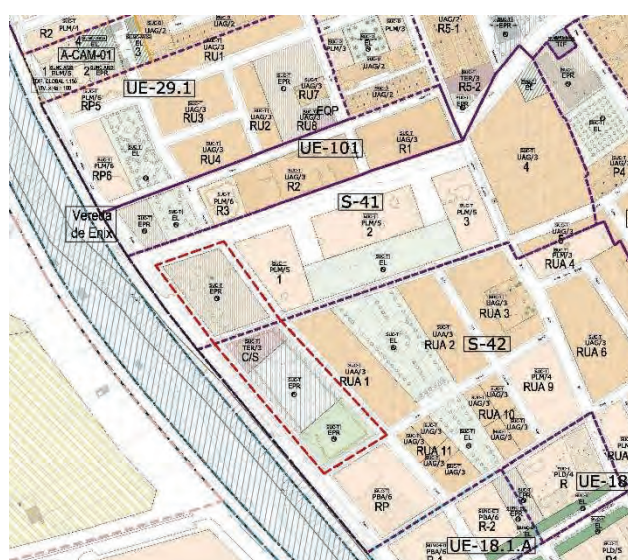
PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

Campillo del Moro- Aguadulce



Emplazamiento



Emplazamiento en el PGOU 2009 Roquetas de Mar

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

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

2.3.-Delimitación del ámbito de la actuación de transformación urbanística.

La delimitación del ámbito de la actuación de transformación urbanística se realiza mediante el presente Plan de Reforma Interior y se corresponde con dos manzanas completas, incorporando viario público que las delimitan y parte del trazado de la calle Joaquín Sabina que separa ambas manzanas, y cuenta con una superficie total de 13.070,13 m², medición derivada de la restitución cartográfica elaborada a partir del vuelo fotogramétrico GSD (Ground Side Distance) 7 cm realizado el 26 de septiembre de 2020.

Las dos manzanas se corresponden con:

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

Viario incluido en el ámbito:

- .-Un tramo de la calle Joaquín Sabina, viario que se encuentra en uso, incorporado a la red viaria de la zona, cuenta con calzada asfaltada, encintado de aceras y pavimentación con baldosa hidráulica, así como con las infraestructuras existentes.
- .-Acerados colindantes a las manzanas de las calles Rocío Jurado, Luis Pastor y Juan Manuel Serrat
- .-Acerado y calzada colindante a las manzanas de la calle Luz Casal.



Ámbito sobre cartografía base de Roquetas de Mar

Cuadro Resumen de superficies:

	Superficie gráfica
Manzana sector S-41	3.312,41 m ²
Manzana sector S-42	6.174,92 m ²
Total	9.487,33 m²
Viario público	3.582,80 m²
Total ámbito	13.070,13 m²

Justificación de la delimitación propuesta con respecto al documento de AVANCE.

Hay que reseñar que el ámbito definido difiere ligeramente con el establecido en el documento de AVANCE. La delimitación de la actuación de transformación urbanística ahora propuesta, se amplía incluyendo la calzada rodada de la calle Luz Casal. Este ajuste de los límites contenidos en el Avance, inferior a un 15% de la superficie – máximo permitido por el artículo 78.2.b) del Reglamento de la LISTA para realizar ajustes en el establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística – se justifica ya que supone una mejora de las condiciones de accesibilidad del viario circundante y permite ampliar la dotación de aparcamientos del entorno. El nuevo suelo que se incluye, tanto por su extensión como por sus características físicas (viario) no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

	Plan de Reforma Interior	Avance
	Superficie gráfica	Superficie gráfica
Manzana sector S-41	3.312,41 m ²	3.312,41 m ²
Manzana sector S-42	6.174,92 m ²	6.174,92 m ²
Total	9.487,33 m²	9.487,33 m²
Viario público	3.582,80 m²	1.890,24 m²
Total ámbito	13.070,13 m²	11.377,57 m²

2.4.- Estado actual y usos.

Las dos manzanas que conforman el ámbito se encuentran actualmente urbanizadas, aunque sin edificar, disponen de las infraestructuras necesarias para su uso, y cuentan con acceso rodado y peatonal.

El viario incluido en el ámbito se encuentra en uso, incorporado a la red viaria de la zona.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
 Campillo del Moro- Aguadulce



Ortofoto PNOA



Calle Luis Pastor



Calle Luis Pastor



Calle Joaquín Sabina



Calle Rocío Jurado



Calle Luz Casal



Calle Luz Casal



Calle Juan Manuel Serrat

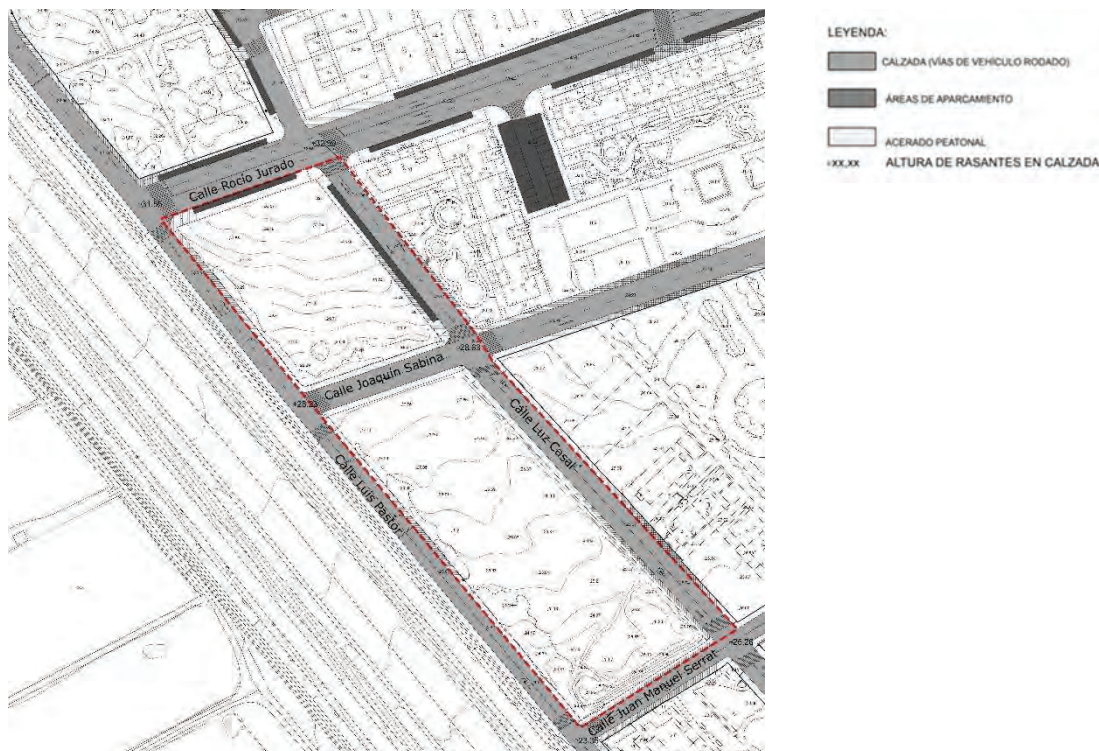
2.5.- Urbanización existente.

En el ámbito de la actuación de transformación urbanística y entorno, el viario cuenta con los servicios necesarios para el uso de las parcelas existentes. Han sido objeto de urbanización en desarrollo de los sectores S-41 y S-42 y sus correspondientes proyectos de Urbanización.

Sistema viario:

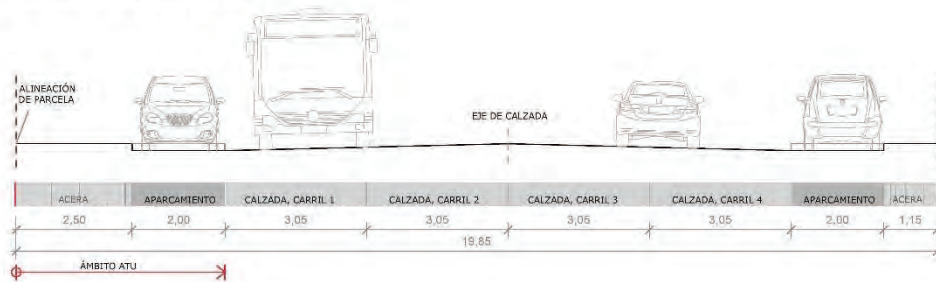
Los viales cuentan con calzadas asfaltadas y encintado de aceras con pavimentación con baldosa hidráulica.

En la zona de Acerados colindantes con las parcelas del ámbito se disponen bandas de aparcamientos en las calles Rocío Jurado y Luz Casal, tal y como se detalla en el plano de información I.5.



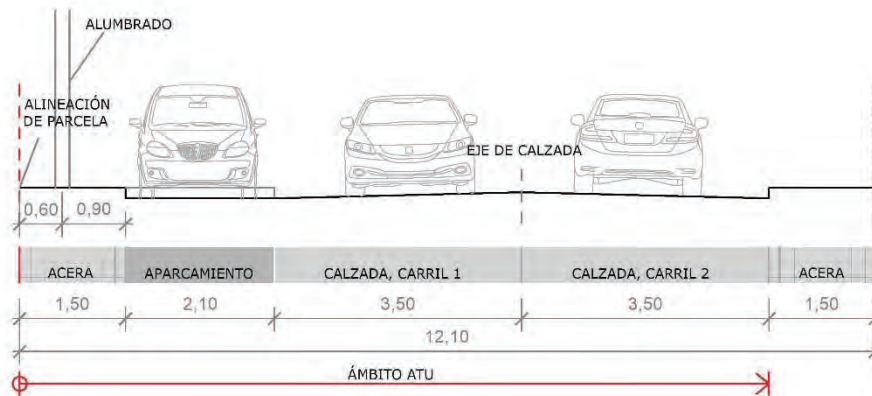
PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
 Campillo del Moro- Aguadulce

SECCIÓN S1. C/ Rocio Jurado



Ancho total vial 19,85 m

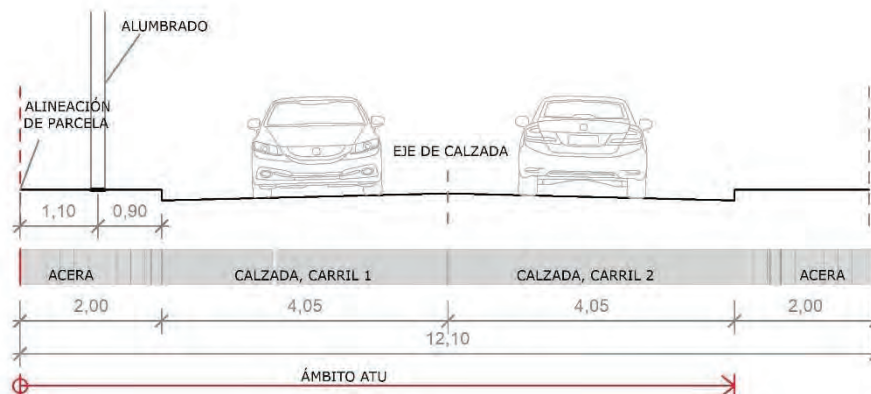
SECCIÓN S2. C/ Luz Casal



Ancho total vial 12,10 m

El acerado junto a la parcela de equipamiento no cumple accesibilidad por la ubicación de los puntos de iluminación

SECCIÓN S3. C/ Luz Casal

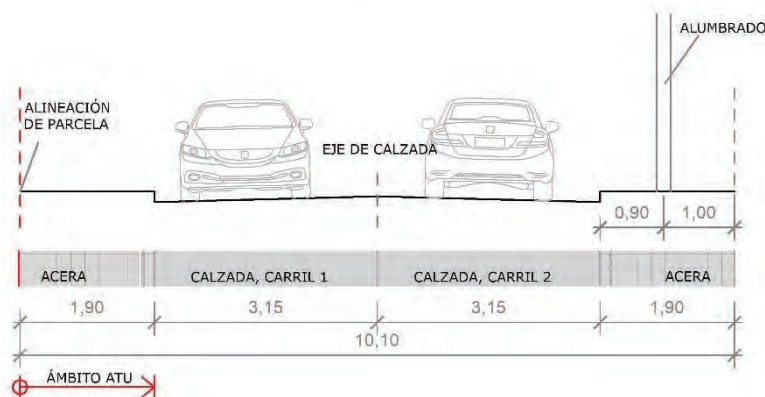


Ancho total vial 12,10 m

El acerado junto a la parcela de equipamiento no cumple accesibilidad por la ubicación de los puntos de iluminación

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
 Campillo del Moro- Aguadulce

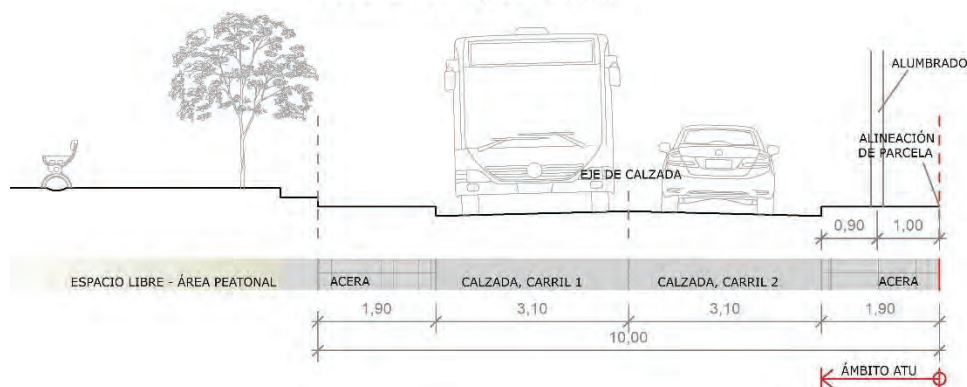
SECCIÓN S4. C/ Juan Manuel Serrat



Ancho total vial 10,10 m

El acerado junto a la parcela de equipamiento no cumple accesibilidad por la ubicación de los puntos de iluminación

SECCIÓN S5. C/ Luis Pastor



Ancho total vial 10,00 m

El acerado junto a la parcela de equipamiento no cumple accesibilidad por la ubicación de los puntos de iluminación

Infraestructuras existentes:

En cuanto a las infraestructuras existentes, se aporta en la cartografía los planos de información I.6 con los esquemas de Infraestructuras recogidos en los Proyectos de Urbanización y documentación facilitada por el servicio de aguas de Roquetas de Mar, Hidralia.

.-Red de pluviales. Todas las calles del entorno y la calle Joaquín Sabina disponen de imbornales para la recogida de aguas pluviales.

.-Red de saneamiento. Las redes de saneamiento discurren por las calles Luis Pastor y Luz Casal. Por el tramo de la calle Joaquín Sabina no se dispone de red.

.-Red de abastecimiento. Las redes de abastecimiento discurren todas las calles del entorno y la calle Joaquín Sabina.

.-Red de baja tensión. Las redes de abastecimiento discurren todas las calles del entorno y la calle Joaquín Sabina.

.-Alumbrado público. Todas las calles del entorno cuentan con alumbrado público, los puntos de alumbrado se localizan en los Acerados colindantes a las parcelas de equipamiento de las calles Luis Pastor y Luz Casal. La calle Joaquín Sabina tiene 3 puntos de luz, farolas, ubicadas en uno de los Acerados correspondientes al sector S-42.

2.6.-Estructura de la propiedad y catastro.

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



Plano catastral del ámbito

La **manzana** ubicada en el sector S-41, que se delimita por las calles Luis Pastor, Rocío Jurado, Luz Casal y Joaquín Sabina, se corresponde con una única parcela, con referencia catastral **6834801WF3763S0001BH**, superficie catastral de 3.294 m² y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 3.312,41 m².

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

Campillo del Moro- Aguadulce



Ficha catastral Parcela S-41

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

A.- Se identifica con la parcela con referencia catastral **6933101WF3763S0001WH** superficie catastral de 702 m² y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 713,27 m².

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



Ficha catastral Parcela en S-42

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Agudulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

B.- Se corresponde con la parcela con referencia catastral **6933102WF3763S0001AH**, superficie catastral de 3.783 m² y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 3.736,71 m².

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



Ficha catastral Parcela en S-42

C.- Se corresponde con la parcela con referencia catastral **6933103WF3763S0001BH** superficie catastral de 1.781 m² y según medición sobre cartografía base cuenta con una superficie de 1.724,94 m².

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR



Ficha catastral Parcela en S-42

El suelo que se corresponde con el viario público es también de titularidad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, se incluye la totalidad de la calle Luz Casal y los acerados sobre las alineaciones de las manzanas de equipamiento de las calles Rocío Jurado, Luis Pastor y Juan Manuel Serrat, y se corresponde con los siguientes bienes, según el Inventario Municipal de Bienes y Derechos:

.- Parte Calle Joaquín Sabina: **Inmueble INM001574**. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo: 3056, libro: 1315, folio: 200, finca: 82229, inscripción: 1ª, a fecha de 17/03/2006.

.- Parte Calle Joaquín Sabina: **Inmueble INM001313**. Siendo la naturaleza del bien: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al tomo: 2.574, libro: 916-R, folio: 169, finca: 57677, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003.

.- Parte Calle Luz Casal: **Inmueble INM001321**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 2.574, libro: 916 R.M, folio: 169, finca: 57677, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003.

- Parte Calle Luz Casal. **Inmueble INM001576**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 3056, libro: 1315, folio: 200, finca: 82229, inscripción: 1ª, a fecha de 17/03/2006.

- Parte Calle Luis Pastor: **Inmueble INM001312**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 2.574, libro: 916 R.M, folio: 169, finca: 57677, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003.

- Parte Calle Luis Pastor: **Inmueble INM001575**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 3056, libro: 1315, folio: 200, finca: 82229, inscripción: 1ª, a fecha de 17/03/2006.

- Parte Calle Juan Manuel Serrat: **Inmueble INM001319**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 2.574, libro: 916 R.M, folio: 169, finca: 57677, inscripción: 1ª, a fecha de 21/11/2003.

- Parte Calle Rocío Jurado: **Inmueble INM001573**. Naturaleza del dominio: dominio público, uso público. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo: 3056, libro: 1315, folio: 200 finca: 82.229 inscripción: 1ª, a fecha de 17/03/2006.

Cuadro Resumen de superficies:

Manzana sector S-41		
Parcelas	Superficie gráfica	Referencia catastral
Parcela	3.312,41 m ²	6834801WF3763S0001BH
Manzana sector S-42		
Parcelas	Superficie gráfica	Referencia catastral
Parcela A	713,27 m ²	6933101WF3763S0001WH
Parcela B	3.736,71 m ²	6933102WF3763S0001AH
Parcela C	1.724,94 m ²	6933103WF3763S0001BH
Total Manzana	6.174,92 m ²	
Total parcelas	9.487,33 m²	
Vario público	3.582,80 m²	
Total ámbito	13.070,13 m²	

La superficie total de las parcelas es de 9.487,33 m², el resto de la superficie del ámbito se corresponde con viario público descrito anteriormente con una superficie de 3.582,80 m², siendo la superficie total del ámbito de 13.070,13 m².

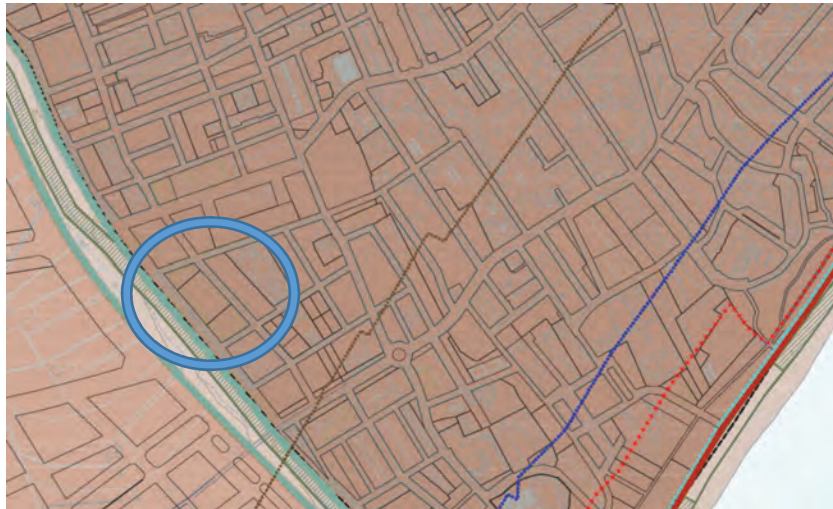
2.7. Situación respecto al planeamiento.

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

A.-Condiciones de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- CLASIFICACIÓN DE SUELO

El ámbito de la actuación de transformación urbanística está clasificado como Suelo Urbano, tal y como se muestra en la documentación gráfica, el Plano POE-01 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo.



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

B.-Condiciones de ORDENACIÓN DETALLA.

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

La calificación de los suelos es la siguiente:

.-Manzana I (S-41):

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

.-Manzana II (S-42):

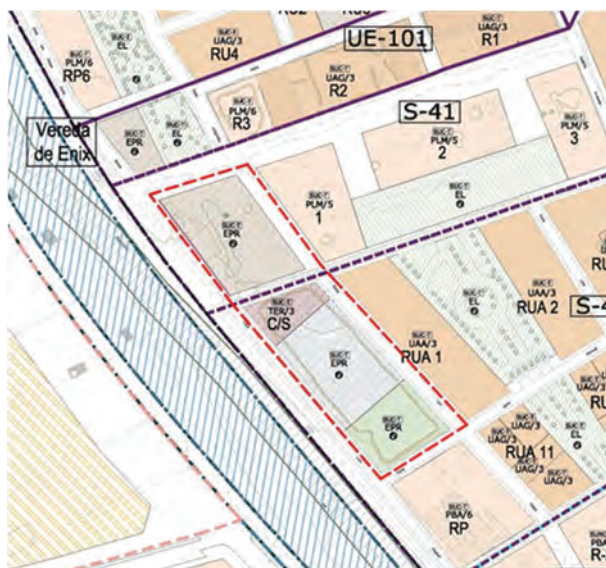
A.-Parcela: calificación de Terciario-Comercial y su origen está en el Equipamiento con Uso Comercial y Social del Sector S-42. El Plan General le asigna una edificabilidad de $2,044 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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

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

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
 Campillo del Moro- Aguadulce



Plano OP-1 de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías

Manzana sector S-41			
Parcelas	Calificaciones	Uso pormenorizado	Superficie gráfica
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Equipamiento sin especificar	3.312,41 m ²
Manzana sector S-42			
Parcelas	Calificaciones	Uso pormenorizado	Superficie gráfica
TER/3 C/S	Terciario	Comercial	713,27 m ²
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Docente	3.736,71 m ²
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Deportivo	1.724,94 m ²
Total Manzana			6.174,92 m ²
Total parcelas			9.487,33 m ²
Viario público			3.582,80 m ²
Total ámbito			13.070,13 m ²

2.8.- Afecciones.

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

No obstante, se valoran las siguientes afecciones:

2.8.1.-Afecciones ambientales.

-Afección a vegetación

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

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

2.8.2.-Afecciones sectoriales.

-Patrimonio Histórico y Cultural

Una vez revisada la normativa urbanística vigente en el término municipal, Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 2009, y consultado el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Inventario de Bienes Reconocidos de Patrimonio Histórico Andaluz o declarados Zonas de Servidumbre Arqueológica se concluye que en el ámbito objeto de estudio no se localizan yacimientos y elementos arqueológicos conocidos que pudieran verse afectados por la ordenación propuesta.

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

-Vías Pecuarias

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

-Montes Públicos

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

-Dominio Público Marítimo Terrestre

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

-Dominio Público Hidráulico y recursos hídricos.

Los suelos se encuentran fuera de la zona de servidumbre e íntegramente dentro de la zona de policía del deslinde del dominio público hidráulico de la Rambla de las Hortichuelas, aprobado por Resolución de 29 de octubre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (BOJA

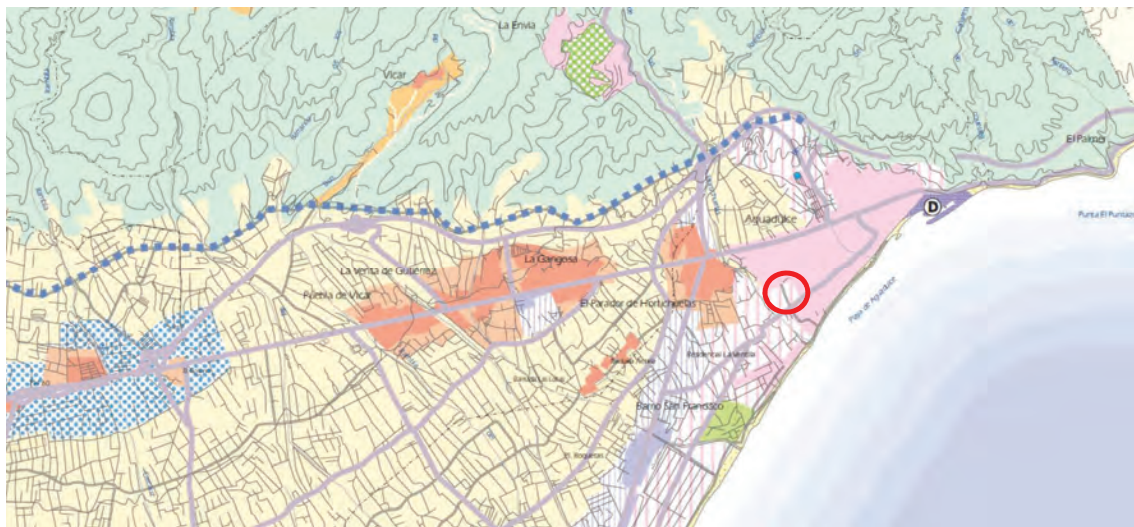
nº 225 de 16/11/2012), en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio “Texto Refundido de la Ley de Aguas” y en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio de 2023 “Reglamento del Dominio Público Hidráulico”.

Por lo que conforme el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces se exigirá presentar una declaración responsable u obtener autorización administrativa previa, cuya tramitación y resolución corresponde al organismo de cuenca.

2.9.- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense

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

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



Plano de Ordenación de Usos. POTPA.

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

3.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La participación ciudadana está regulada en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del cual *“con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa. b) La necesidad y oportunidad de su aprobación. c) Los objetivos de la norma. d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.”*

El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, viene regulado en el artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y los artículos 100 y 101 del Reglamento General que lo desarrolla, la Administración urbanística ha promovido, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística (en este caso el Plan de Reforma Interior), para recabar 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.

En base a lo anterior se ha procedido a realizar las medidas y actuaciones que han permitido el fomento de la participación ciudadana durante la fase de Avance.

PUBLICACIONES:

Se han llevado a cabo, por diferentes medios, las siguientes publicaciones:

1.-El Ayuntamiento de Roquetas a través de su portal web procedió a la publicación del Plan de Reforma Interior ATU – Equipamientos S-41 y S-42 (PRI-ATU-2023-01), como consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística (en este caso el Plan de Reforma Interior), con el fin de recabar 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.

Se publicó la Memoria Avance, el Informe de No Afección Ambiental Significativa, el Estudio Acústico y la Memoria Resumen para el trámite de consultas previas y cribado de evaluación de impacto en la salud de Andalucía.

2.-Publicación de la noticia en la web municipal de fecha 7 de julio de 2023.

<https://roquetasdemar.es/el-ayuntamiento-de-roquetas-de-mar-inicia-los-tramites-de-transformacion-urbanistica-de-una-parcela-en-la-gloria-para-uso-educativo/>

3.-Diario de Almería digital de fecha 7 de julio de 2023.

https://www.diariodealmeria.es/provincia/roquetas_de_mar/Ayuntamiento-Roquetas-Mar-transformacion-Gloria_0_1809119668.html

4.-Ideal digital de fecha 8 de julio de 2023.

5.-Instagram publicado en fecha 7 de julio de 2023.
<https://www.instagram.com/p/CuZ85DUswfY/?hl=es>

6.-Twitter publicado en fecha 7 de julio de 2023.
<https://twitter.com/AytoRoquetas/status/1677377558541656094>

7.- Diario Dcerca nº 387 del 5 al 11 de julio de 2023, página 12. “En La Gloria, Aguadulce, destinarán una nueva parcela para uso educativo”.

8.-<https://www.noticiasroquetas.com/2023/07/07/el-ayuntamiento-de-roquetas-de-mar-inicia-los-tramites-de-transformacion-urbanistica-de-una-parcela-en-la-gloria-para-uso-educativo/>

PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Durante el proceso de participación ciudadana se ha recibido una **Sugerencia de la formación pública “Por Aguadulce Siempre”**. Se procede al análisis de la citada sugerencia y su consideración para el presente documento de PRI.

Expone:

1.- Que el desarrollo educativo como servicio público en Aguadulce es una necesidad debido a la evolución de la población. 2.- Que la legislación históricamente insta al mandato de cooperación de los municipios y la Administración educativa. 3.- Que actualmente está bien definido por la Ley la previsión de suelo necesario para la construcción de Centros educativos y la cesión del mismo. 4.- Valoran positivamente que se destine a un centro de titularidad público IES, para garantizar el derecho a la educación y a garantizar el buen uso de los fondos públicos. 5.- Hay que prever las condiciones de accesibilidad exigidas que adecúen las condiciones físicas de fluidez, movilidad y estacionamiento del transporte escolar. 6.- Que en caso de prever impartición de ciclos formativos de Formación Profesional se atiendan a los requisitos mínimos de espacios formativos de la legislación correspondiente.

Solicita:

Que se verifique la Delegación Territorial de Almería de Sostenibilidad Medio Ambiente y Economía Azul los efectos ambientales significativos de la transformación urbanística:

I.-Sobre las áreas acústicas existentes y la medición de niveles acústicos que superan los establecidos en el tipo e) de la legislación acústica, por lo que entienden que la situación previa no es compatible con el Plan de Reforma Interior que se propone.

II.-Que la eliminación del tramo de la calle Joaquín Sabina podría dar lugar a saturación de movilidad por absorción de las vías colindantes. Que se respeten las normas y directrices establecidos PGOU (art 25, 68. LISTA y 91 Reglamento de la LISTA). Consideran que si bien se facilita la disposición de una parcela única se prevé un colapso de circulación ya que no se desarrollan alternativas de fluidez de movilidad urbana, por lo que pide se disponga atención a dicho aspecto.

III.-Afecciones de vías pecuarias: Entiende que de la consulta efectuada por el Rediam, el ámbito estaría afectado por la Vereda de Enix.

IV.-Que se pierde suelo público comercial-social y deportivo en favor de la calificación docente. Solicitan actuaciones públicas para compensar la superficie de dichos usos al no haber compatibilidad de usos.

Valoración:

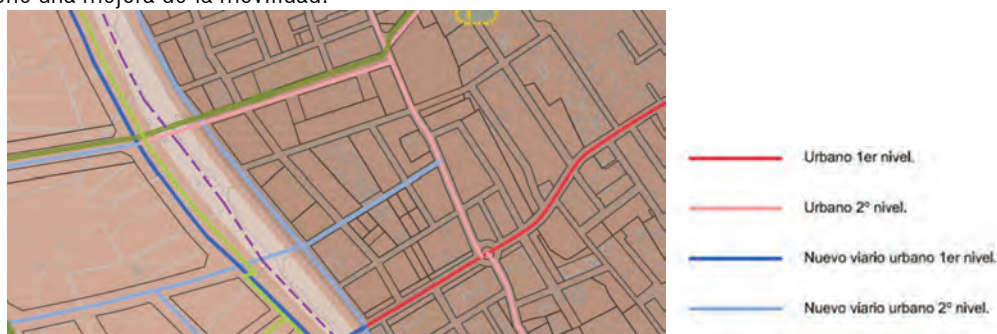
I.-En el Estudio Acústico realizado se indica que: los niveles medidos y calculados no alcanzan los valores límite asignados como objetivo de calidad acústica aplicables al sector con la consideración de toda la zona como área de sensibilidad acústica tipo e) para áreas urbanizadas existentes.

El Estudio Acústico se aportó a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería en el trámite sobre la aplicación del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, respecto a que el PRI pueda no estar sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el informe del Servicio de Protección Ambiental emitido el 12/09/2023 se concluye que *“considerando el objeto y extensión del Plan y el espacio afectado por el Plan de Reforma Interior, se concluye que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”*.

Existe, por tanto, a priori, un pronunciamiento expreso del órgano ambiental sobre que la actuación proyectada no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente.

II.-En relación a la saturación de la movilidad del entorno por la supresión del tramo de calle Joaquín Sabina. Se ha tenido en consideración que la citada calle, de acuerdo con lo que recogido en el plano 06.03 Infraestructuras Municipales Generales: Red viaria y transportes del PGOU, no forma parte del viario estructural de la zona. La calle forma parte del viario de tercer orden del PGOU (art. 11.13 Normas Urbanísticas) y soporta poco tráfico de paso, por lo que su supresión, al proponer el PRI mejoras en materia de accesibilidad, se ve compensada con la introducción de medidas encaminadas a facilitar la movilidad peatonal de la zona mediante la reforma de la urbanización. El diseño del sistema viario en retícula y con doble sentido permite que el tráfico del resto de la calle Joaquín Sabina se derive hacia la calle Luz Casal que se conecta con las calles Rocío Jurado y Juan Manuel Serrat, que sí forman parte del viario urbano de segundo nivel en conexión a su vez con la calle Luis Pastor. Por tanto, se garantiza no afectar a las vías principales del entorno y, por tanto, una adecuada movilidad de la zona. El nuevo diseño de la calle Luz Casal ajusta su calzada y amplía la zona de aparcamientos evitando así la utilización de la calzada actual como zona de aparcamiento, lo que supone una mejora de la movilidad.



plano 06.03 Infraestructuras Municipales Generales: Red viaria y transportes

III.- La cartografía expuesta en la alegación se ha obtenido del Visor Rediam de la Junta de Andalucía, visor que indica que para el trazado de vías pecuarias se recomienda contactar con la Delegación Territorial. El Visor Rediam es un visor de datos geográficos que permite la consulta de servicios WMS y su información refleja el estado administrativo de las vías pecuarias, para aquellas clasificadas en el Inventario sin tramos deslindados, como es el caso de la Vereda de Enix, son una aproximación, para mayor información sobre el trazado se ha de acudir a la Delegación Territorial correspondiente.

En el documento de Justificación de no afección ambiental significativa por parte del plan de reforma interior de la actuación de transformación urbanística del equipamiento en los ámbitos s-41 y s-42, se evalúa la

posible afección a la vía pecuaria Vereda de Enix, en concreto, en el apartado 6.1. "Incidencias y afecciones derivadas de la legislación sectorial", concluyéndose que no existe afección posible a la citada vía que discurre por la rambla de Las Hortichuelas y se sitúa a aproximadamente 50 metros en dirección oeste de los terrenos objeto del PRI.

Con fecha de 14.09.2023 se emite informe, por parte del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, sobre la aplicación del apartado 5.c.) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA) al "Avance del Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42" y en el mismo se concluye que no hay impacto significativo en el medio ambiente:

Revisada la normativa aplicable y la documentación presentada, en concreto el objeto del Plan de Reforma Interior y la justificación dada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y considerando el objeto y extensión del Plan y el espacio afectado por el Plan de Reforma Interior, se concluye que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

IV.-En relación a solicitud de las actuaciones públicas para compensación de suelo para uso comercial u deportivo, cabe reseñar que la ordenación detallada propuesta dispone que la parcela resultante tiene uso de equipamiento público sin especificar, es decir, un uso dotacional público, con el uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, según se define en el Reglamento de la LISTA, que es aquel que da un servicio directo a los ciudadanos, por lo que en desarrollo de futuras demandas se puede destinar a usos de equipamientos compatibles (usos complementarios al uso principal y limitados en cuanto a su extensión, edificabilidad e intensidad de uso) el uso de equipamiento primario sin especificar o equipamiento comunitario básico abre la posibilidad de implantar diversas instalaciones que satisfagan diferentes necesidades de interés general, alejándose del esquema rígido de pormenorización de las reservas de suelo para equipamiento derivados del ya derogado Reglamento de Planeamiento urbanístico de 1978.

CONCLUSIONES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

La valoración de la sugerencia realizada se ha tenido en consideración en la elaboración del presente documento de Plan de Reforma Interior.

4.-MEMORIA DE ORDENACIÓN

La presente memoria de ordenación contiene la documentación establecida en el art. 62 de la LISTA, así como lo establecido en los art. 85 y 91 del Reglamento de la LISTA, incluyendo “ *la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo. Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial*” y, así mismo, se incorporará “*la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanística*”.

4.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad.

La conveniencia y oportunidad de **la actuación de transformación urbanística propuesta se justifica** con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de Campillo del Moro y Aguadulce que precisan de suelos de equipamiento que cuenten con una superficie adecuada a la demanda de implantación de dotaciones, como puede ser en materia de educación, con la previsión de un nuevo Instituto de Educación Secundaria con las directrices de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional de la Junta de Andalucía.

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

4.2.-Criterios y propuestas generales para la ordenación.

La ordenación urbanística propuesta ha tenido en consideración la adecuación a los **principios generales de ordenación contemplados en el art. 4 de la LISTA y los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística de los artículos 79 al 81 del Reglamento de la LISTA**, con la finalidad de ajustarse al principio de desarrollo sostenible y basada en los siguientes aspectos:

- La actuación de transformación urbanística está basada en el interés general, se pretende flexibilizar los usos de las dotaciones existentes de forma, que sin perder el carácter de equipamiento primario público definido por el Plan General, se permita la adecuación a las necesidades que demande la población de Campillo del Moro-Aguadulce, cumpliendo así la función social del suelo, lo que garantiza su viabilidad social.
- Se respetan las condiciones ambientales y paisajísticas de los suelos que se ordenan, ya que la actuación no incide negativamente en las condiciones ambientales de partida, y no tiene incidencia sobre la ordenación del territorio, ya que no altera el modelo de ciudad ni modifica los criterios de ordenación del Plan General vigente ni altera la clasificación, aumentando las dotaciones del municipio, no alterando los servicios, infraestructuras, etc. o la utilización del suelo rural; por lo que se determina la viabilidad ambiental y paisajística.

- Medidas para la adaptación y mitigación del cambio climático, para lo cual se incorpora en el espacio público destinado a itinerario peatonal nuevo arbolado.
- La propuesta se basa en el uso sostenible del suelo, en este sentido, para cubrir las necesidades que se demandan por la población, se ha optado por definir una actuación sobre la ciudad existente, regenerando el tejido urbano existente, evitando así generar una demanda de nuevos suelos y un crecimiento en expansión, proponiendo una renovación urbana sobre los suelos de equipamiento disponible en el ámbito de Campillo del Moro, fomentando así el modelo de ciudad compacta y la revitalización de la ciudad existente.
- No se afecta negativamente al uso racional de los recursos naturales del municipio.
- Al incluir equipamiento comunitario bien dimensionado y accesible se impulsa la ciudad de proximidad y se avanza en la consecución del objetivo de desarrollo sostenible de lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.
- La actuación de transformación urbanística propuesta se llevará a cabo mediante la iniciativa pública municipal, sobre suelos de patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, no implicando en su ejecución a la iniciativa privada, por lo que la viabilidad económica de la actuación se garantiza con la puesta a disposición de los medios económicos por la administración municipal.
- Se promueve la mejora de la accesibilidad universal del espacio público, habiéndose detectado condiciones de accesibilidad deficientes en el viario circundante que se mejoran mediante el acondicionamiento de una red peatonal accesible.
- Se fomenta el arbolado en el suelo urbano, generando un entorno saludable para toda la población dentro de la estrategia de mitigación y adaptación al cambio climático.

4.3.-Análisis de las alternativas de ordenación.

-Alternativa cero (o de no actuación)

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la actuación de transformación urbanística, es decir, mantener la situación actual, no adaptándose, por tanto, a las necesidades detectadas en el núcleo de Campillo del Moro-Aguadulce.

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

Por lo anteriormente expuesto, se descarta esta alternativa.

-Alternativa 1.

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

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

Este escenario se descarta por no ser adecuado.

-Alternativa 2.

La alternativa 2 se corresponde con la ordenación de una actuación de transformación urbanística, que posibilite la obtención de una única parcela de equipamiento primario o equipamiento comunitario básico, sin especificar, para lo cual se eliminaría el tramo de calle Joaquín Sabina que divide los equipamientos existentes y se mejoran las condiciones de las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat.

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

- Se consigue la obtención de una única parcela de equipamiento con una superficie de 9.520,33 m², que se considera más adecuada a los objetivos municipales para el núcleo de Campillo del Moro-Aguadulce.
- La movilidad de la zona no se ve afectada por la eliminación del tramo de Joaquín Sabina, ya que el citado vial no forma parte del viario estructurante del PGOU, siendo un viario de tercer orden, con tráfico poco denso. La calle Joaquín Sabina mantiene su conexión con la calle Luz Casal que continúa hacia las calles Juan Manuel Serrat y la calle Rocío Jurado –viario de segundo orden–, ambas se comunican con la calle Luis Pastor, viario urbano de segundo nivel que dota a la zona del entorno de una adecuada movilidad.
- Las secciones propuestas de las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat permiten que se resuelvan las condiciones de accesibilidad de los itinerarios peatonales en torno a la parcela de equipamiento.
- Incorporación de arbolado en los itinerarios peatonales de las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat.
- Posibilidad de incorporación de plazas de aparcamiento en torno a la parcela de equipamiento, en las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat.

4.4.-Justificación de la ordenación urbanística detallada.

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

- 1.- Reformar la urbanización con la eliminación del tramo de viario público que separa las dos manzanas existentes. Dicho viario no forma parte de la red viaria principal del municipio definida por el PGOU, por lo que su sustitución no afectará a la circulación rodada de la zona. Así mismo, se garantiza el acceso peatonal y rodado a la nueva manzana resultante, por la trama viaria resultante.
- 2.- La reforma de la urbanización comprende, además de la eliminación de un tramo de viario público, la necesaria reforma de las infraestructuras existentes en dicho viario para garantizar el buen funcionamiento de los servicios, así como la adecuación de la urbanización existente del ámbito a la nueva ordenación y usos propuestos, reformando las infraestructuras que sean necesarias y cumpliendo con las condiciones de accesibilidad del espacio urbano.
- 3.- La reforma de la urbanización de las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat, así como del acerado de la calle Luis Pastor, permite que se dote al ámbito de itinerarios peatonales accesibles y de la mejora de dotación de aparcamientos.
- 4.- Los suelos sobre los que se actúa han sido objeto de cesiones al municipio, procedentes de la transformación de suelo de los sectores S-41 y S-42, siendo pues de titularidad municipal, no afectando a otros titulares públicos ni privados. En la ordenación propuesta las superficies tanto de dominio público viario como de uso de equipamiento público son similares, ya que, si bien se elimina un tramo de viario, se amplía parte del viario público colindante, para mejorar la accesibilidad y dotación de aparcamientos. Se mantiene la superficie de suelo municipal con destino a uso de equipamiento público, con un leve incremento de 33,00 m².
- 5.- La nueva ordenación propone el mantenimiento del uso público de los terrenos para equipamiento primario, por tanto, no se genera aprovechamiento lucrativo y no se requiere pues de un reparto de aprovechamiento urbanístico siendo innecesaria la delimitación de área de reparto.
- 6.- La parcela resultante se califica como equipamiento comunitario básico, sin especificar, permitiendo la implantación de aquellos usos que se precisen para satisfacer las necesidades primarias-básicas de la población. Se modifican así las calificaciones de equipamientos existentes; comercial-social, docente y deportivo, lo que se justifica en base a que desde la puesta en carga de los suelos no se han generado esas necesidades particulares hasta la fecha, lo que no impide que, si surgiera en cualquier momento la oportunidad de implantar alguno de esos usos, pudiera realizarse.

4.5.-Reservas y estándares dotacionales.

Tal y como establece el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Reglamento, en una modificación de las determinaciones del planeamiento general vigente en suelo urbano consolidado como la que nos ocupa, 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 lo 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”.

Según se establece en este párrafo segundo del artículo 82.5 del Reglamento: *“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”.*

Se ha de tener en consideración que el presente instrumento de ordenación urbanística detallada, en el ámbito de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, de reforma interior, tiene como objetivo obtener una nueva ordenación detallada de las parcelas dotacionales públicas (equipamiento primario y viario) existentes en el ámbito, proporcionando suelo de equipamiento comunitario básico con uso y superficie adecuada a la demanda de implantación de necesidades dotacionales del municipio. Con la ordenación propuesta se mantiene la superficie de suelo de dotaciones locales existente, no introduciendo otros usos que deriven en incremento de población, ni aumento de la edificabilidad lucrativa, no siendo necesario introducir nuevas dotaciones públicas locales.

Conforme a lo establecido en el artículo 82.8 del Reglamento de la LISTA, en relación con el artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Si bien dispone igualmente que dicha superficie podrá modularse conforme a los criterios que establece el citado articulado, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado c)

“c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.”

Se posibilita la excepción para suprimir dicha reserva, ya que la aplicación de la misma es incompatible con el objetivo específico de la ordenación de la actuación, y ello se justifica en base a que si en la ordenación propuesta se aplica una reserva del 10% del ámbito (13.070,13 m²) para zonas verdes, implicaría una reducción de 1.307 m² de la parcela destinada a equipamiento comunitario básico que se reduciría de los 9.530 m² previstos a 8.277 m², superficie que sería inferior a las dotaciones existente actualmente en el ámbito (9.487,33 m²) y, por tanto, **supondría no cumplir con el objetivo de la actuación de contar con una superficie adecuada a la demanda de dotaciones del municipio para dar servicio directo a los ciudadanos.**

Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, según establece el artículo 80.1.c) del Reglamento, en los elementos del espacio público urbano se dispone de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c) del Reglamento, esto es la *“plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m2 edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales”*.

En la ordenación urbanística detallada propuesta, una vez justificado la excepción de disponer de reserva superficie de espacios libres y zonas verdes, conlleva la excepción del cumplimiento del estándar mínimo de plantación de 1 árbol por cada 100 m2 edificables, ya que en la ordenación el espacio público urbano se corresponde con el viario, en el diseño de las nuevas secciones propuestas del viario en las calles Luz Casal y Juan Manuel Serrat, se ha previsto la incorporación de arbolado de forma proporcional, suponiendo un total de 16 árboles que contribuirán a la mitigación de los efectos del cambio climático.

4.6.-Determinaciones y contenido de la ordenación urbanística detallada.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 78 del Reglamento de la LISTA, se establece la ordenación urbanística detallada, definiendo el trazado pormenorizado de la trama urbana incluida en el ámbito de actuación de transformación urbanística y que se concreta en las determinaciones que se establecen a continuación, con la definición del uso pormenorizado propuesto y la definición completa de la malla urbana: trazado y características de la red viaria, la fijación de alineaciones y la descripción de los trazados de las redes de infraestructuras; todo ello en relación con el alcance de la reforma interior propuesta.

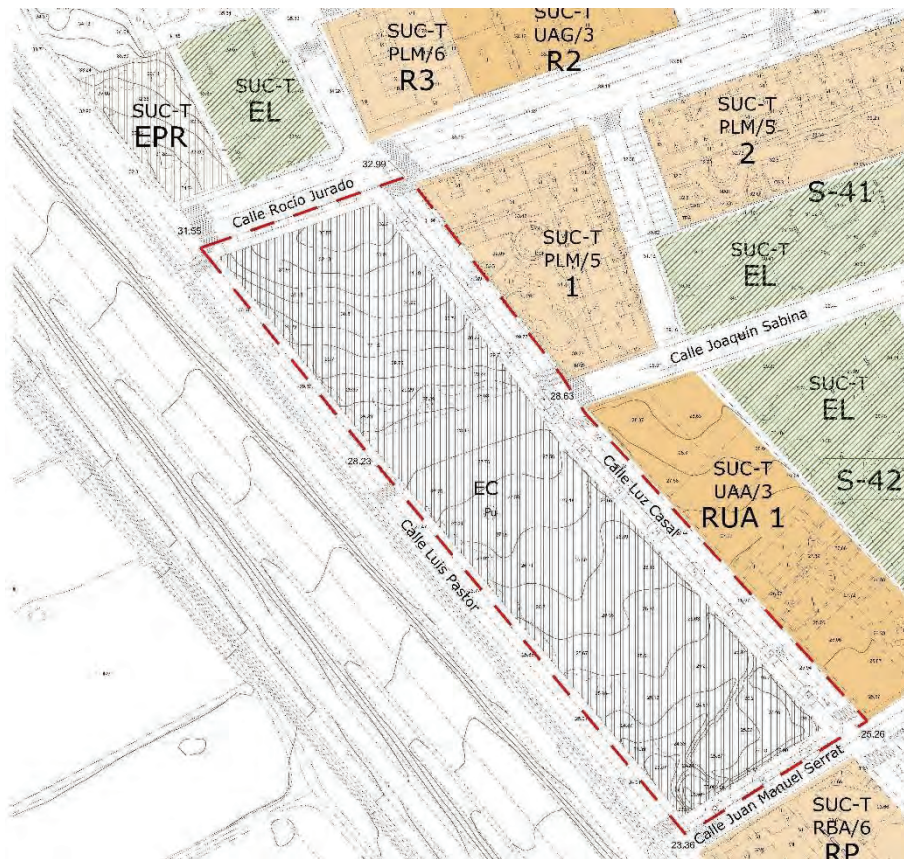
4.6.1.-Determinaciones de la ordenación urbanística detallada.

La nueva ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación de transformación urbanística en suelo urbano desarrollada mediante el presente Plan de Reforma Interior define el uso pormenorizado de los suelos y la malla urbana propuesta.

A.-Uso pormenorizado de los suelos.

Se conforma una única manzana y parcela, con **el uso de equipamiento comunitario básico, sin especificar, de carácter público**. La parcela resultante se delimita por el sistema viario público que conforman las calles Luz Casal, Juan Manuel Serrat, Rocío Jurado y Luis Pastor.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
 Campillo del Moro- Agudulce



Ordenación Urbanística Detallada.

B.-Características de las parcelas resultantes.

La superficie total de la parcela resultante con uso de equipamiento comunitario básico sin especificar, es de 9.520,33 m², el resto de la superficie del ámbito se corresponde con viario público, con una superficie de 3.485,42 m², siendo la superficie total del ámbito de 13.070,13 m².

	Calificaciones	Uso pormenorizado	Superficie de suelo
EC (Pu)	Equipamiento comunitario básico	Equipamiento comunitario básico, sin especificar	9.520,33 m ²
Viario público			3.549,80 m ²
Total ámbito Plan de Reforma Interior			13.070,13 m²

Se establece una altura máxima de la edificación de 3 plantas.

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

C.- Comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

Se detalla a continuación, de conformidad con el art. 91.3.c) Reglamento de la LISTA, el comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

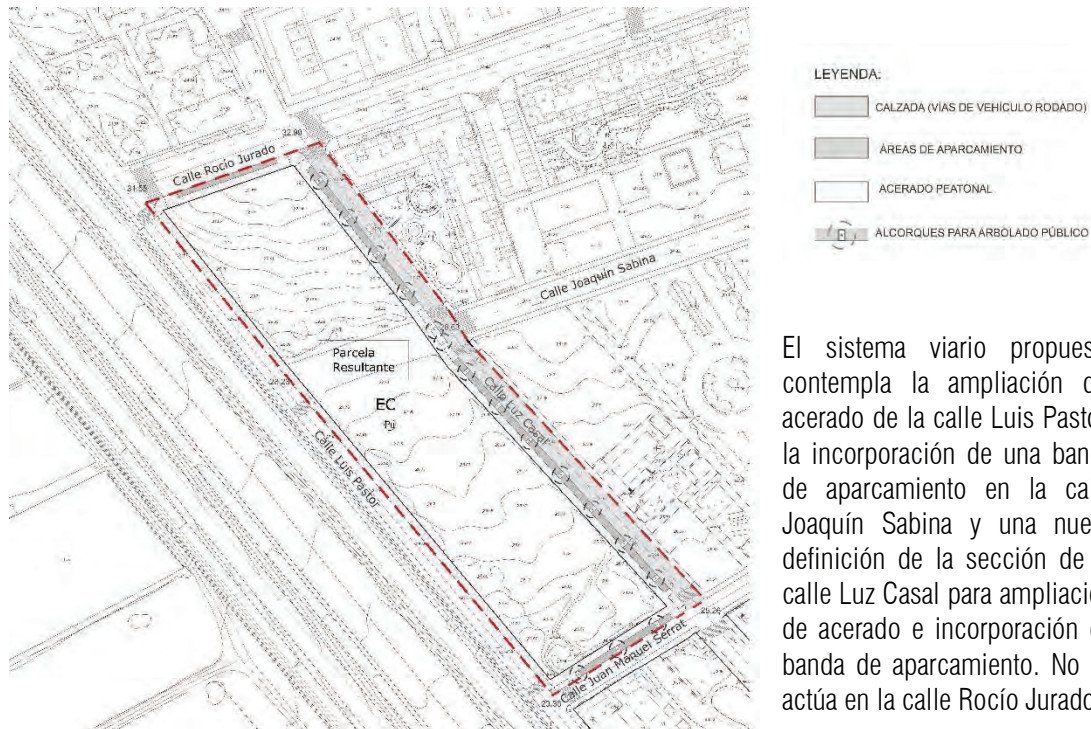
PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE
30 diciembre 2024
 AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

	Calificaciones	Uso pormenorizado	Existente	Propuesta	Diferencia
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Equipamiento sin especificar	3.312,41 m ²	-----	
TER/3 C/S	Terciario	Comercial	713,27 m ²	-----	
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Docente	3.736,71 m ²	-----	
EPR (Pu)	Equipamiento primario	Deportivo	1.724,94 m ²	-----	
EC (Pu)	Equipamiento comunitario básico	Equipamiento comunitario básico, sin especificar	-----	9.520,33 m ²	
Total parcelas de Equipamiento			9.487,33 m ²	9.520,33 m ²	+ 33,00 m ²
Viario público			3.582,80 m ²	3.549,80 m ²	- 33,00 m ²
Total ámbito Plan de Reforma Interior			13.070,13 m²	13.070,13 m²	

De lo expuesto se justifica que se mantienen sensiblemente las superficies destinadas a los usos de equipamiento y viario público.

4.6.2.-Sistema viario propuesto.

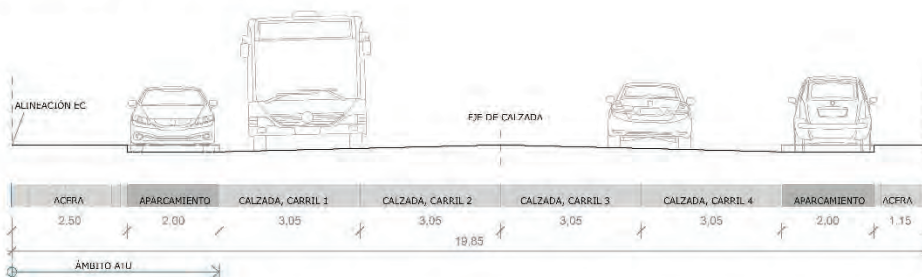


El sistema viario propuesto contempla la ampliación del acerado de la calle Luis Pastor, la incorporación de una banda de aparcamiento en la calle Joaquín Sabina y una nueva definición de la sección de la calle Luz Casal para ampliación de acerado e incorporación de banda de aparcamiento. No se actúa en la calle Rocio Jurado.

Viario público incluido en el ámbito resultante de la ordenación	Superficie de suelo
Acerados (incluyendo 16 alcorques situados junto a bandas de aparcamiento)	1.590,85 m ²
Calzada rodada C/ Luz Casal	1.409,28 m ²
Aparcamientos (44 plazas)	549,67 m ²
Total Viario público	3.549,80 m²

Las secciones resultantes del viario circundante son:

SECCIÓN S1. C/ Rocio Jurado



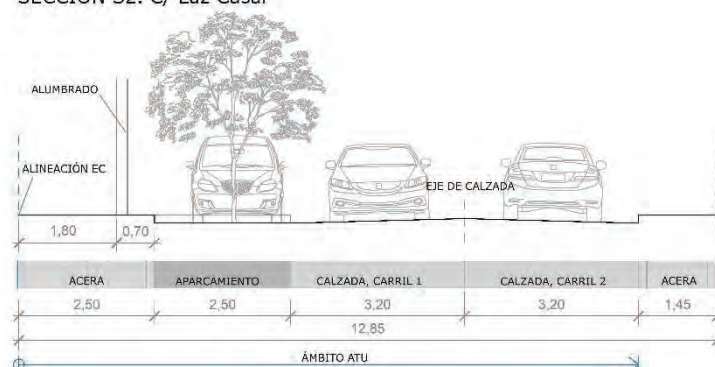
No se actúa en esta vía, el acerado cumple accesibilidad y dispone de aparcamientos.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

Campillo del Moro- Aguadulce

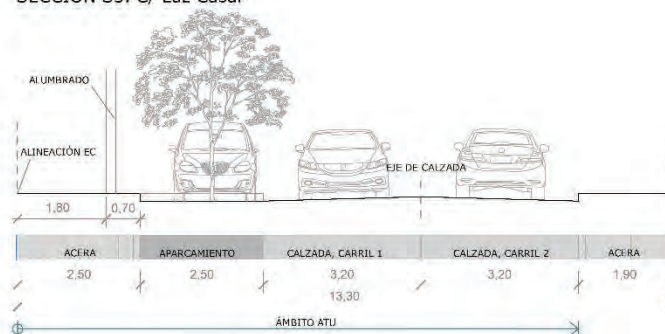
SECCIÓN S2. C/ Luz Casal



Se ajusta la calzada rodada existente de doble dirección a un ancho de 6,40 m, se modifica la banda de aparcamiento existente para dotarla de un ancho de 2,50 m y se dispone un nuevo acerado con ancho de 2,50 m, de forma que con nueva disposición de puntos de alumbrado permita disponer de un itinerario accesible de 1,80 m libre de obstáculos (art. 11.13 PGOU y artículo 5 Orden TMA/851/2021).

La sección total de la vía resultante es de 12,85 m, aumentando los 12,10 m existentes.

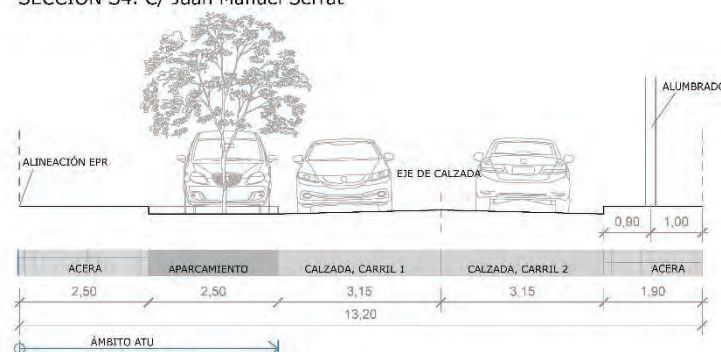
SECCIÓN S3. C/ Luz Casal



Se ajusta la calzada rodada existente de doble dirección a un ancho de 6,40 m, se introduce una nueva banda de aparcamiento con un ancho de 2,50 m y se dispone un nuevo acerado con ancho de 2,50 m, de forma que con nueva disposición de puntos de alumbrado permita disponer de un itinerario accesible de 1,80 m libre de obstáculos (art. 11.13 PGOU y artículo 5 Orden TMA/851/2021).

La sección total de la vía resultante es de 13,30 m, aumentando los 12,10 m existentes.

SECCIÓN S4. C/ Juan Manuel Serrat



No se actúa sobre la calzada rodada existente que se mantiene, se introduce una nueva banda de aparcamiento con ancho de 2,50 m y se dispone un nuevo acerado a 2,50 m, que cumple con las condiciones de un itinerario accesible de 1,80 m libre de obstáculos (art. 11.13 PGOU y artículo 5 Orden TMA/851/2021).

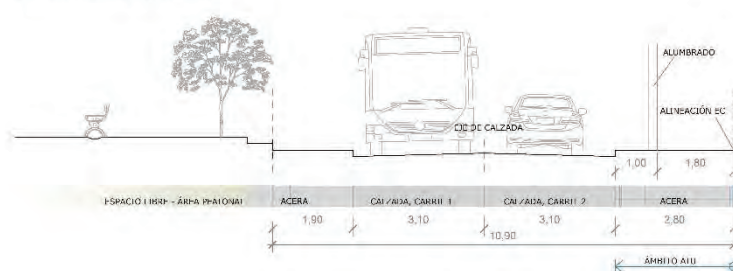
La sección total de la vía resultante es de 13,20 m, aumentando los 10,00 m existentes.

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

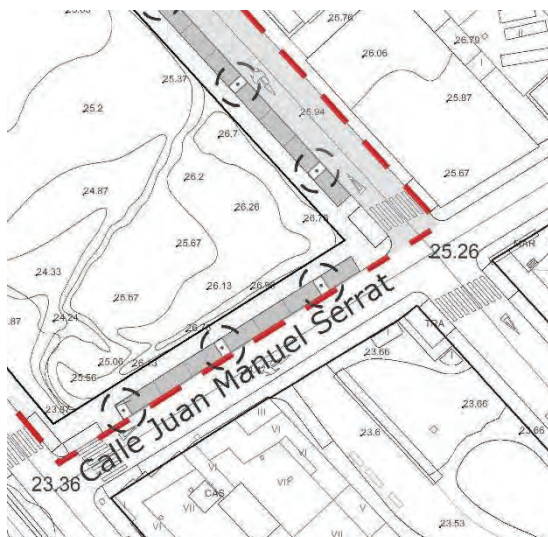
Campillo del Moro- Aguadulce

SECCIÓN S5. C/ Luis Pastor



No se actúa sobre la calzada rodada existente que se mantiene, se actúa exclusivamente sobre el acerado existente que amplía su ancho a 2,80 m, de forma que sin la necesidad de modificar los puntos de alumbrado existentes permita disponer de un itinerario accesible de 1,80 m libre de obstáculos (art. 11.13 PGOU y artículo 5 Orden TMA/851/2021).

La sección total de la vía resultante es de 10,90 m, aumentando los 10,00 m existentes.



El diseño propuesto tanto de la calle Luz Casal como de la calle Luis Pastor, permite que en la banda de aparcamientos se alternen alcorques para la disposición de arbolado, con un total de 16 nuevos árboles.

4.6.3.-Infraestructuras.

La ordenación detallada propuesta para la parcela resultante cuenta con las infraestructuras necesarias para el uso de equipamiento.

Las Infraestructuras existentes requieren de su modificación de forma que:

A.-Supresión del tramo de la calle Joaquín Sabina, implica la eliminación de la red de alumbrado público, de la red de baja tensión, red de abastecimiento, red de pluviales – que implica nueva conexión de la red que discurre por el tramo anterior hacia la red de la calle Luz Casal-.

B.-En la calle Luz Casal se actúa modificando la disposición de los acerados por los que discurren las redes de abastecimiento, de la red de baja tensión y red de alumbrado -habrá de adaptarse a la nueva configuración, incluyendo la modificación de los puntos de alumbrado-, red de pluviales, adaptando la ubicación de los imbornales.

C.-En la calle Juan Manuel Serrat se actúa modificando la ubicación del acerado, lo que implica la modificación de la red de baja tensión que discurre por el mismo.

D.-No se actúa en las infraestructuras que discurren por el acerado de las calles Luis Pastor y Rocío Jurado, manteniendo la ubicación actual de los puntos de alumbrado.

4.7.-Justificación de la accesibilidad del espacio público.

4.7.1.-Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

El diseño de la red viaria propuesta, en el ámbito del Plan de Reforma Interior, cumple con lo dispuesto en la Sección 2.^a Itinerarios peatonales accesibles, artículo 15. Condiciones generales:

a) El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros de manera que se garantice el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única en la que quede perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

De existir elementos puntuales tales como señales verticales, papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.

b) Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo dispuesto en el artículo 22.

c) La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquéllos.

4.7.2.-Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

El diseño de la red viaria propuesta, en el ámbito del Plan de Reforma Interior, cumple con lo dispuesto en el artículo 5. Itinerarios peatonales accesibles, cumpliendo con los siguientes requisitos:

b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados.

e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

f) La pendiente transversal máxima será del 2%.

g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Artículo 31. Elementos de señalización e iluminación.

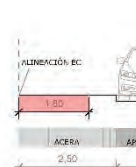
1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las zonas de uso peatonal, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.
2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.



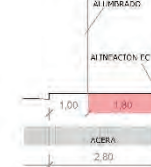
LEYENDA:

-  CALZADA (VÍAS DE VEHICULO RODADO)
-  ÁREAS DE APARCAMIENTO
-  ACERADO PEATONAL
-  RECORRIDO ACCESIBLE (ANCHO > 1,80m)

SECCIONES: S.1-S.4



SECCIÓN: S.5



SECCIONES: S.2-S.3



4.8.-Afecciones sectoriales.

En la memoria de información se justifica que el ámbito de la actuación de transformación urbanística determinado por el presente Plan de Reforma Interior se emplazan en proximidad de la Rambla de las Hortichuelas y fuera de la zona de servidumbre del deslinde del dominio público hidráulico de la Rambla de las Hortichuelas, aprobado por Resolución de 29 de octubre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (BOJA nº 225 de 16/11/2012),

Se encuentra íntegramente dentro de la zona de policía de dicho deslinde, por lo que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio "Texto Refundido de la Ley de Aguas" y en el artículo 9 del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio de 2023 "Reglamento del Dominio Público Hidráulico", por lo que para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca, conforme el artículo 78 y siguientes del citado Reglamento.

4.9.-Incidencia en la ordenación territorial.

La actuación de transformación urbanística propuesta promovida por la administración municipal, en sus objetivos y ordenación para la reforma interior de los equipamientos del S-41 y S-42, no tiene incidencia sobre la ordenación del territorio, ya que no altera el modelo de ciudad ni modifica los criterios de ordenación del Plan General vigente ni altera la clasificación, aumentando las dotaciones del municipio, no alterando los servicios, infraestructuras, etc. o la utilización del suelo rural.

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

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

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

5.-MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

5.1.-Aspectos generales

Los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo a lo establecido en el artículo 62.1.a) de la LISTA y artículo 85.1.a) del Reglamento de la LISTA, deberán incorporar una memoria económica que, en función de su alcance y determinaciones, debe contener un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Para el presente Plan de Reforma Interior, en consideración de lo establecido en los artículos 90.3.c) y 91.3.c) de la LISTA, se incluye la presente memoria de gestión y ejecución, que incluye la memoria económica, así como la programación de las actuaciones y el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

La memoria de viabilidad económica atenderá a la equidistribución de beneficios y cargas. Se justificará los deberes vinculados a la reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la LISTA y el artículo 49 del Reglamento de la LISTA.

Se desarrolla una actuación de transformación urbanística en suelo urbano, reformando la urbanización interior, promovida por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y afectando exclusivamente a suelos de titularidad municipal que han sido objeto de cesiones al municipio derivados de la transformación de suelo de los sectores S-41 y S-42, no afectando a otros titulares públicos ni privados.

5.2.-Gestión y Ejecución.

5.2.1.- Gestión.

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

La ejecución de las previsiones de la actuación de transformación urbanística, por sus características, no precisa de la delimitación de unidad de ejecución para la distribución de aprovechamientos, por lo que se desarrollará de manera asistemática, y mediante ejecución directa, de conformidad con lo dispuesto en el art.88.2.b de la LISTA y art.124.1.b del Reglamento de la LISTA.

La regulación de la ejecución asistemática será la que se contempla en el artículo 109 de la LISTA y el artículo 237.2.c) del Reglamento de la LISTA, ya que se precisa una nueva distribución de fincas.

Equidistribución de cargas y beneficios.

La nueva ordenación propuesta mantiene el uso público de los terrenos para equipamiento comunitario básico, por lo que no se genera aprovechamiento lucrativo, no siendo preciso de equidistribución beneficios y cargas, y no siendo necesaria la determinación de un área de reparto y aprovechamiento. No se produce incremento de aprovechamiento urbanístico, ni la actuación demanda nuevos sistemas generales o locales, al no producirse con la nueva ordenación incremento de población o de edificabilidad lucrativa.

Deberes vinculados a la actuación de reforma interior.

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, como titular único de los suelos, asumirá la ejecución de la reforma de la urbanización propuesta.

5.2.2.-Ejecución de las determinaciones del Plan de Reforma Interior.

a) Instrumentos y técnicas de ejecución

En el caso que nos ocupa, al tratarse de una actuación asistemática, sobre suelos de titularidad municipal que se llevará a cabo mediante gestión pública y afectando a una superficie de suelo anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios, la ejecución del instrumento de ordenación, el presente Plan de Reforma Interior, se asimila al supuesto de innecesaria reparcelación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144.1.e) del Reglamento de la LISTA.

b) Ejecución de obras

La ejecución material de las obras de reforma de la urbanización, que se determina en este Plan de Reforma Interior, debido a las condiciones de la actuación de transformación urbanística a ejecutar por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, por tanto mediante gestión pública, se llevarán a cabo mediante un Proyecto de obras ordinarias de urbanización promovidas por el Ayuntamiento de Roquetas de mar, de acuerdo con lo establecido en el art. 96 de la LISTA y art. 188.2.b) del Reglamento de la LISTA, ya que se van a realizar mejoras ordinarias en servicios ya existentes, para dotar a la actuación de una adecuada accesibilidad y mejora de la red de aparcamientos, para el destino de los suelos de equipamiento comunitario; las obras se ejecutarán dentro del ámbito de la actuación de transformación urbanística, no precisando de cargas externas.

5.2.3.-Programación y plan de etapas.

a) Programación

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del presente plan de reforma interior, una vez éste entre en vigor, se determina la siguiente programación:

.-Redacción del Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización se iniciará en el plazo de tres (3) meses.

.-La ejecución de obras de urbanización se iniciará, una vez redactado el Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, en el plazo de doce (12) meses.

La ejecución de las obras podrá realizarse de manera conjunta con la edificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 203. Urbanización y edificación simultánea, del Reglamento de la LISTA.

b) Plan de etapas

La ejecución se desarrollará mediante etapa única.

5.3.-Estudio económico financiero

Se realiza el estudio económico financiero, atendiendo a la especificidad de la propuesta de reforma de la urbanización, teniendo en consideración lo siguiente:

1.-Costes de urbanización:

Se realiza una estimación de los costes de urbanización para la reforma de la urbanización que implica, por un lado los trabajos de demolición y desmontado de infraestructuras de la calle Joaquín Sabina que se suprime y por otro lado la ejecución de la reurbanización propuesta que consiste en la adaptación de las calles Luz Casal, Juna Manuel Serrat y Luis Pastor a la ordenación propuesta.

Para la valoración de los costes de urbanización en cuanto al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se han estimado unos módulos de repercusión €/m² en función de la actuación a llevar a cabo:

1.-Trabajos de demolición de calle existente, consistente en la demolición de pavimento de calzada, Acerados y desmontado de instalaciones existentes, para lo que se ha establecido un módulo de 18€/m², teniendo en consideración los precios de mercado en obras de características similares.

2.-Reforma de la urbanización existente de las calles Rocío Jurado, Luis Pastor, Juan Manuel Serrat y Luz Casal consistente en actuar en los Acerados que delimitan los suelos de equipamiento, consistentes en la demolición de pavimentación y bordillos, ampliación de ancho de Acerado, nueva pavimentación, reubicación de puntos de alumbrado y adaptación de infraestructuras existentes, para lo que se ha establecido un módulo de 100€/m², teniendo en consideración los precios de mercado en obras de características similares.

3.-Adaptación del pavimento de la calzada de la calle Luz Casal, consistente en ejecución de nueva capa asfáltica para adaptar la calzada a nuevos Acerados y red de pluviales, para lo que se ha establecido un módulo de 20€/m², teniendo en consideración los precios de mercado en obras de características similares.

A los costes de urbanización se añaden la redacción de documentos técnicos necesarios para el desarrollo y ejecución del presente Plan de Reforma Interior.

Intervenciones previstas	Sup. m ²	Módulos €/m ²	Presupuesto €
Demolición del tramo de calle Joaquín Sabina	668,65	18,00	12.035,70
Reforma de la Urbanización, Acerados infraestructuras	2.140,52	100,00	214.052,00
Adaptación de calzada rodada de calle Juan Manuel Serrat	1.409,28	20,00	28.185,60
Costes de Urbanización (PEM)			254.273,30
19% GG y BI			48.311,93
Total costes de urbanización			302.585,23
Redacción del Plan de Reforma Interior			13.500,00
Redacción de Documento Ambiental			4.400,00

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Redacción de Estudio Acústico	1.500,00
Costes de redacción de Proyecto de obras ordinarias de urbanización	15.000,00
Total otros costes	34.400,00
TOTAL	336.985,23
21% IVA	70.266,90
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	407.752,12

Ascienden el total de gastos de urbanización, IVA incluido) a la cantidad de cuatrocientos siete mil setecientos cincuenta y dos euros con doce céntimos **(407.752,12€)**.

2.-Costes de adquisición de suelo:

Los suelos incluidos en el ámbito son bienes de titularidad municipal, por tanto, no es necesario contemplar costes de adquisición de suelo derivados de la ordenación propuesta.

3.-Costes de implantación de equipamientos

Los costes de implantación de equipamientos corresponden al Ayuntamiento de Roquetas de Mar como responsable de la ejecución de los equipamientos públicos para la puesta a disposición de la ciudadanía, no siendo objeto del presente Plan de Reforma Interior la determinación de los mismos.

5.4.-Memoria de sostenibilidad económica

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LISTA, artículo 85 del reglamento de la LISTA y artículo 22.4 -del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Analizando económicamente la actuación y su repercusión en la Hacienda Pública, hay que determinar que no suponen un menoscabo de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, determinando si la inversión prevista es asumible dentro de los gastos corrientes para el ejercicio presupuestario previsto, para lo que se realizan las siguientes consideraciones:

- a) Inversión para los costes de urbanización con cargo al Presupuesto Municipal.
- b) Para la ejecución del equipamiento previsto en la parcela, la inversión podrá ser tanto de la Administración Municipal, como de otras Administraciones públicas, en función del mejor cumplimiento de las necesidades de la población.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro- Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE
30 diciembre 2024
 AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Los datos de evolución presupuestaria de los últimos seis años del Ayuntamiento de Roquetas, así como del número de habitantes del municipio es el siguiente:

Presupuesto de Gastos:

Resumen de gastos							
Capítulos	Denominación	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS						
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES						
1	GASTOS DE PERSONAL.	34.462.297,73 €	33.495.660,51 €	35.135.473,23 €	33.204.576,56 €	35.428.066,00 €	33.980.624,00 €
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	53.802.845,00 €	50.533.098,82 €	46.115.610,74 €	47.833.840,44 €	48.859.988,52 €	38.565.350,00 €
3	GASTOS FINANCIEROS.	133.000,00 €	283.000,00 €	243.000,00 €	288.000,00 €	433.000,00 €	401.000,00 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	8.107.387,15 €	6.716.087,15 €	6.506.087,15 €	7.952.000,00 €	6.943.450,00 €	6.293.950,00 €
5	FONDO DE CONTINGENCIA	678.000,00 €	1.100.000,00 €		400.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL						
6	INVERSIONES REALES.	9.417.404,74 €	13.380.500,00 €	19.950.485,00 €	18.315.922,08 €	23.553.000,00 €	29.966.027,61 €
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	83.147,00 €	44.000,00 €	27.000,00 €	113.150,00 €	821.500,00 €	858.548,72 €
	2. OPERACIONES FINANCIERAS						
8	ACTIVOS FINANCIEROS.	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €
9	PASIVOS FINANCIEROS		3.075.000,00 €	3.055.805,00 €	1.100.000,00 €	2.500.000,00 €	1.800.000,00 €
	TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	106.769.081,62 €	108.712.346,48 €	111.118.461,12 €	109.292.489,08 €	119.124.004,52 €	112.450.500,33 €
	Número de habitantes	110.066	106.510	102.881	98.725	98.433	96.800

Presupuesto de Ingresos:

Resumen de Ingresos							
Capítulos	Denominación	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	1. OPERACIONES NO FINANCIERAS						
	1.1 OPERACIONES CORRIENTES						
1	Impuestos directos.	49.400.000,00 €	44.550.000,00 €	43.150.000,00 €	43.150.000,00 €	41.910.000,00 €	42.232.914,84 €
2	Impuestos indirectos.	3.295.600,00 €	2.823.600,00 €	2.590.500,00 €	2.951.500,00 €	3.351.500,00 €	2.212.403,48 €
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos.	16.925.400,00 €	16.119.000,00 €	15.165.000,00 €	14.823.000,00 €	16.199.000,00 €	14.486.000,00 €
4	Transferencia corrientes.	29.468.034,19 €	29.529.746,48 €	28.806.976,12 €	28.525.067,00 €	29.406.004,52 €	27.490.182,01 €
5	Ingresos patrimoniales.	664.500,00 €	2.755.000,00 €	1.370.500,00 €	1.470.500,00 €	1.369.500,00 €	1.424.000,00 €
	1.2 OPERACIONES DE CAPITAL						
6	Enajenación de inversiones reales.						
7	Transferencias de capital.		850.000,00 €	7.950.485,00 €	2.272.000,00 €	9.503.000,00 €	4.520.000,00 €
	2. OPERACIONES FINANCIERAS						
8	Activos financieros.	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €	85.000,00 €
9	Pasivos financieros.	6.930.893,57 €	12.000.000,00 €	12.000.000,00 €	16.015.422,08 €	17.300.000,00 €	20.000.000,00 €
	TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	106.769.427,76 €	108.712.346,48 €	111.118.461,12 €	109.292.489,08 €	119.124.004,52 €	112.450.500,33 €
	Número de habitantes	110.066	106.510	102.881	98.725	98.433	96.800

Los gastos corrientes en bienes y servicios para el ejercicio 2024 previstos son de 53.802.845,00 €, así el Presupuesto de la actuación de transformación urbanística se valoran en 407.752,12€, lo que supone un 0,76% con respecto a dichos gastos corrientes.

En conclusión, se justifica que es viable económicamente la ordenación propuesta ya que no contempla adquisición de suelo para la Hacienda Pública, siendo exclusivamente necesario la consideración de gasto de urbanización, siendo asumible por la capacidad económica del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, no suponiendo una merma de la estabilidad presupuestaria.

5.5.-Memoria de viabilidad económica

De acuerdo con el artículo 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La propuesta del Plan de Reforma Interior, referida a suelos titularidad del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, no requiere de adquisición de suelo, precisa de unos costes de urbanización asumibles en la previsión presupuestaria del Ayuntamiento, y se tiene en consideración que los suelos se destinan a usos de equipamiento público, por tanto sin aprovechamiento lucrativo, no se pretende una rentabilidad en términos económicos con la actuación, siendo responsable el Ayuntamiento de Roquetas de Mar de la ejecución de los equipamientos públicos para la puesta a disposición de la ciudadanía.

28875457S
MARIA
ISABEL
RUS (R:
B91383455)

Firmado digitalmente por
28875457S MARIA ISABEL RUS
(R: B91383455)
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=28875457S MARIA ISABEL
RUS (R: B91383455), sn=RUS
PEZZI, givenName=MARIA
ISABEL, c=ES, o=LISABESUR
ARQUITECTOS SOCIEDAD
LIMITADA PROFESIONAL,
serialNumber=IDCES-28875457
S
Fecha: 2024.12.04 09:08:38
+01'00'

Isabel Rus Pezzi
Arquitecta

Roquetas de Mar, octubre de 2.024

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42.

Campillo del Moro-Aguadulce.

INDICE

II.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

TITULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS.

TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

TITULO I. NORMAS GENERALES.

- Art. 1 Ámbito de aplicación.
- Art. 2 Vigencia y modificación.
- Art. 3 Documentación del Plan de Reforma Interior.
- Art. 4 Evaluación y Seguimiento.

TITULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS.

- Art. 5 Determinación de los usos del suelo.
- Art. 6 Compatibilidad de los usos del suelo.
- Art. 7 Condiciones de implantación de los usos de equipamiento comunitario básico de la edificación.

TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 8 Condiciones generales de la edificación.
- Art. 9 Condiciones particulares del equipamiento comunitario básico.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- Art. 10 Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Art. 11 Condiciones generales para la redacción de proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Art. 12 Condiciones específicas de las obras ordinarias de urbanización.

II.-NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

El contenido de la Normativa Urbanística se corresponde con lo establecido en el artículo 62.1.b) de la LISTA y en los artículos 85.1.b) y 91.3 del Reglamento de la LISTA, incorporando las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación.

Conforme a lo establecido en el art. 5.2 de la LISTA se Indicar el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R) de cada una de las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación urbanística.

Art. 1 Ámbito de aplicación. (N)

El ámbito de aplicación se corresponde con los terrenos incluidos en el ámbito definido por el presente Plan de Reforma Interior para la actuación de transformación urbanística sobre las parcelas de equipamientos de los Sectores S-41 y S-42, situados en Campillo del Moro-Roquetas.

Art. 2 Vigencia y modificación. (N)

El presente Plan de Reforma Interior entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, con los efectos previstos en el artículo 84 de la LISTA, y tendrá vigencia indefinida.

La innovación modificación del presente documento se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 86 de la LISTA y 118,119 y 121 del Reglamento de la LISTA.

Art. 3 Documentación del Plan de Reforma Interior. (D)

1. Los distintos documentos de este Plan de Reforma Interior integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan de Reforma Interior.

2. El presente Plan de Reforma interior contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Normativa Urbanística
- c) Cartografía
- d) Resumen Ejecutivo

3. Los documentos se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Cartografía, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes,

prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

- b) Memoria de Ordenación, señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Reforma Interior en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
- c) Normativa, las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta. Prevalecen sobre los restantes documentos de este Plan de Reforma Interior para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

Art. 4 Evaluación y Seguimiento. (R)

Por parte de los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar se procederá a la evaluación y seguimiento de la ejecución del presente Plan de Reforma Interior y la consecución de los objetivos generales propuestos.

TITULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS.

Art. 5 Determinación de los usos del suelo. (N)

El uso del suelo pormenorizado se corresponde con el de **equipamiento comunitario básico, sin especificar**. Se permiten la implantación de instalaciones y servicios para desarrollar la actividad colectiva de una población, dando servicio directo a los ciudadanos, para su destino a los siguientes usos: docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural o similares.

El carácter del uso del suelo de equipamiento será de titularidad pública, teniendo por tanto el carácter de dominio público, sin perjuicio de que su gestión pueda llevarse a cabo por los particulares a través de la correspondiente autorización o concesión, debiendo garantizar en todo caso su afección a un servicio público.

Art. 6 Compatibilidad de los usos del suelo. (N)

Será compatible la implantación del uso de espacios libres y zonas verdes, de dominio y uso público.

Art. 7 Condiciones de implantación de los usos de equipamiento comunitario básico de la edificación.

1.- Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario básico deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad. (D)

2.- Altura libre de techos. (N)

Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario básico, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario básico. (D)

- a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario básico, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros.
- b) Se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4.- Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario básico. (D)

- a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario básico, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.
- b) Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento comunitario básico, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario básico. (D)

Para los edificios con uso de equipamiento comunitario básico deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario básico.

Podrá modularse justificadamente dicha dotación de aparcamientos en base a otros parámetros, que no sean los de superficie construida, siempre que se justifique por la normativa sectorial afectada al uso que se disponga en la edificación.

TITULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 8 Condiciones generales de la edificación.

1. Condiciones de parcela. (N)

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana.
Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- b) Parcela.
Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial. Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- c) Superficie de parcela.
Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- d) Linderos.
Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.
- e) Solar.
Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.
- f) Segregaciones y agregaciones de parcela.
No podrán permitirse segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por las condiciones de ordenación pormenorizada.
- g) Condiciones para poder edificar una parcela.

Condiciones de planeamiento. Deberán de tener aprobado definitivamente el instrumento de ordenación detallada.

Condiciones de urbanización. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

Condiciones de gestión. Tener cumplidas las determinaciones de gestión que se fijen en el instrumento de ordenación urbanística detallada.

2. Condiciones de situación y forma de los edificios. (N)

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

- a) Línea de edificación.
La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
- b) Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.
 - b.1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente Plan de Reforma Interior, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
 - b.2.- No se fija fondo máximo edificable.
 - b.3.- No se fija línea máxima de edificación.
- c) Plano de fachada y de medianera.
 - c.1.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
 - c.2.- Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.
- d) Separación a linderos.
 - d.1.- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.
 - d.2.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos salientes.
- e) Retranqueos.
 - e.1.- Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación.
 - e.2.- El retranqueo puede ser:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

e.3.- El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

f) Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

f.1.- Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

f.2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

f.3.- Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

g) Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

g.1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

g.2.- Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

g.3.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

h) Ocupación máxima

h.1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

h.2.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

h.3.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

i) Superficie libre de parcela.

i.1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación o edificabilidad en la misma.

i.2.- Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

3. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. (N)

a) Superficie edificada.

a.1.- Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

a.2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

a.3.- Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

a.4.- Superficie edificable es el valor límite que señalan las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela, establecida con el coeficiente de edificabilidad.

a.5- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta – es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público- que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m^2).

b) Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

b.1.- Superficie edificada no computable:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos o semisótanos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.

- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b.2.- Superficie edificada computable:

Computará al cincuenta por ciento de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno de sus lados.

c) Coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

4. Condiciones de ordenación de volúmenes y forma de los edificios. (N)

a) Altura y morfología de la edificación.

a.1.- Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

a.2.- Se entenderá por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

b) Altura máxima.

La altura máxima, viene regulada por el número de plantas establecido por las condiciones particulares del presente Plan de Reforma Interior como valor límite de la edificación.

c) Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior a 45º, y con línea de cumbrera que no podrá superar en ningún caso en más de dos metros la cota de la cara superior del forjado de última planta, e integrado dentro del plano antes fijado a 45º desde la arista superior del antepecho de la cubierta, en línea de fachada o fachadas
- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las

alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables.

d) Tipos de plantas.

d.1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

d.2.- El presente documento de Plan de Reforma Interior, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

- Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta centímetros.

- Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta centímetros de la cota de referencia.

- Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

e.1.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

e.2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a 2,20 metros, medidos en cualquiera de sus puntos sobre obra terminada, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

e.3.- Para las plantas bajas y de piso, la altura libre será la adecuada en función de las condiciones establecidas por la regulación sectorial de la actividad edificatoria del uso de la edificación, con un valor mínimo de 2.60 metros.

f) Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

f.1.- Edificios con alineación a vial.

En los edificios cuya línea de edificación de fachada se sitúe alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida se tomará

como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a un metro y treinta centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas.
- La cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a un metro y treinta centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.
- Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a un metro y treinta centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

f.2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no se sitúe alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente Plan de Reforma Interior.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de un metro y treinta centímetros respecto a la cota de referencia.

g) Tipos de patios.

g.1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

g.2.- Los patios pueden ser:

- Patios de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:

Pacios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

Pacios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

- Patio de manzana: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como uso vividero.

h) Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

h.1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

h.2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

h.3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

h.4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos.

h.5.- No están permitidos, en el interior de los patios, los elementos estructurales de ningún tipo; incluidas las pérgolas

i) Dimensiones mínimas de los patios.

i.1.- Patios de ventilación.

Son aquellos patios destinados en exclusiva a la ventilación de aseos y cuartos de baño, (deberán cumplir en cualquier caso lo que establezca el CTE).

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

-La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a dos metros lineales.

-En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo ($H/5$).

-Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro metros cuadrados.

i.2.- Patios de luces.

Las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

-La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres metros.

-En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo ($H/3$); y nunca podrá ser inferior a tres metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

-Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a doce metros cuadrados.

i.3.- Patios de manzana.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

-Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones que lo puedan configurar, y como mínimo de nueve metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres metros.

- Se deberá asegurar una superficie mínima útil, igual o superior a ochenta y uno metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a menos de 1.30 m. de cota sobre rasante una superficie no inferior a cuarenta metros cuadrados.

j) Acceso a los patios.

Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

k) Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

l) Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada o plastificada. Además la ventilación deberá ser como mínimo el 50% de la superficie (espacio perimetral).

5. Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios. (D)

a) Calidad de las construcciones.

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

b) Condiciones de aislamiento.

Será de obligado cumplimiento las condiciones del Código Técnico de la Edificación, DB HE, DB HS.

c) Pieza habitable.

c.1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño o aseos.

c.2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas.
- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en que establezcan las condiciones del presente Plan de Reforma Interior.

c.3.- No obstante, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

d) Ventilación e iluminación.

d.1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil en planta del local.

d.2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a 1/20 de su superficie útil.

d.3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

d.4.- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

d.5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

e) Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Código Técnico de la Edificación, DB SI y la legislación sectorial vigente de aplicación.

Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.

f) Prevención de las caídas.

Será de obligado cumplimiento las condiciones del Código Técnico de la Edificación, DB SUA.

g) Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

Se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

6. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios. (D)

- a) Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa. El acceso a los cuartos de instalaciones comunes de los edificios, se realizará a través de espacios de circulación comunes. Primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

- b) Dotaciones de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso, abastecerá todos los lugares de aseo y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

- c) Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

- d) Gas energético, combustibles sólidos o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

- e) Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

- f) Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

- g) Telecomunicaciones.

Toda edificación contará con previsión de instalación de telecomunicaciones atendiendo a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

- h) Instalaciones de climatización.

En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío o unidades

condensadoras que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

i) Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

j) Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

Deberá cumplirse la normativa sectorial de eliminación de barreras arquitectónicas, cualesquiera que fueran el uso o actividades a los que se destine la edificación.

El dimensionado y número de ascensores quedará definido en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas, en función de las necesidades del edificio.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

k) Servicios postales.

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, se colocarán junto al acceso al residencial en la vía pública y fácilmente accesible para los servicios de correos.

l) Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

m) Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, debiendo hacerlo por la cubierta del edificio.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanar del Ayuntamiento de Roquetas de Mar como de cualquier autoridad supramunicipal.

n) Evacuación de residuos sólidos.

Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

7. Condiciones ambientales de los edificios. (D)

Sobre la edificación sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o legislaciones y reglamentos que las suplieran. No se permiten usos y actuaciones que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección o prevención.

8. Condiciones estéticas de los edificios. (R)

a) Los edificios en relación con su entorno.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración en el medio climático y marítimo en que se ubica, el respeto y consideración a la presencia del mar o visuales interesantes a preservar, la utilización de la vegetación de forma experta y justificada al medio y su clima, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales con textura y colorido apropiados, y demás parámetros que faciliten esta integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá exigir tanto la presentación tanto de nuevas propuestas compositivas de los nuevos edificios como nuevos estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

b) Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, fijándolo en todos los ámbitos. Estos cercados estarán formados por un paño inferior de pared ciega de 1,50 m de altura y otro paño superior de pared en celosía de altura 1,50 m. Quedando así la altura total del cercado en 3,00 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Art. 9. Condiciones particulares del equipamiento comunitario básico.

1.- Condiciones particulares de parcelación. (N)

- a) Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados.
- b) Agregaciones y segregaciones. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares establecidas en este capítulo.

2.- Alineaciones y separación a linderos. (N)

Las edificaciones deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PRI.

3.- Separación entre edificios. (N)

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

4.- Ocupación de parcela. (N)

La ocupación máxima en planta será de un setenta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

5.- Ocupación bajo rasante. (N)

- a) Podrá construirse plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).
- b) El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá del setenta por ciento de la superficie de parcela, manteniendo además los retranqueos con los que cuente la edificación.
- c) En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

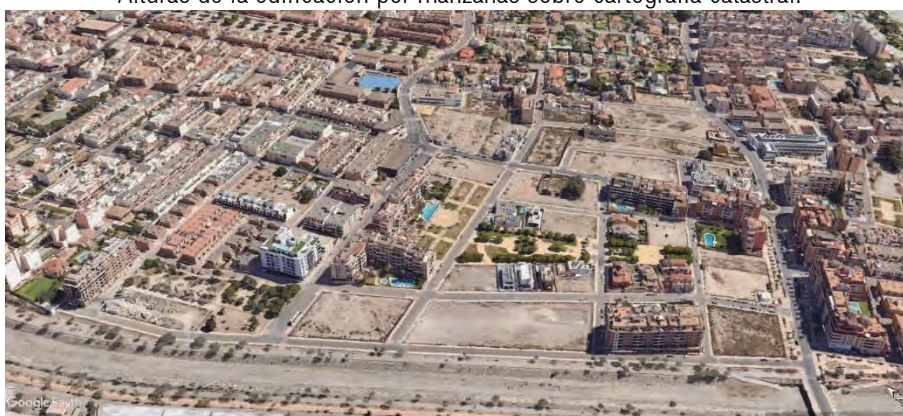
6.- Altura y número de plantas. (N)

Se establece una altura máxima de la edificación de 3 plantas (PB+2) y 12 metros.

Dicha altura está acorde con las alturas predominantes del entorno próximo: en el S-41 la calificación predominante es la PLM con 5 plantas y parcelas con calificación UAG de 3 plantas; en el S-42 la calificación predominante es la UAA y UAG de 3 plantas y dispone de PLM de 5 plantas y PBA de 6 plantas. Lo que se puede comprobar en las alturas de planta que se están implantando en la zona, reflejadas sobre el plano catastral y sobre ortofoto en 3D.



Alturas de la edificación por manzanas sobre cartografía catastral.



Alturas de la edificación. Ortofoto en 3D.

7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. (N)

- a) Se atenderá a lo ya señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
- b) La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los treinta metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad ya establecida en la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de cinco metros.
- c) La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- d) Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.

8.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta dentro de manzana. (N)

Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar estas edificabilidades máximas.

9.- Patios. (N)

- a) Se permiten patios de luces y de manzana, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en la presente normativa.
- b) El espacio libre de edificación deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un sesenta por ciento, de su superficie total.

10.- Dimensiones máximas de las edificaciones. (D)

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

11.- Condiciones particulares de estética. (R)

- a) Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.
- b) Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación
- c) Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse preferentemente mediante elementos transparentes tipo reja o celosía.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE	
30 diciembre 2024	
	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

- d) El tratamiento de los espacios libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 10 Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1.- El Proyecto de obras ordinarias de urbanización (N)

El Proyecto de obras ordinarias de urbanización tendrá por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización precisas para la ejecución de la actuación de transformación urbanística de reforma interior que se definen en el presente documento, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

Para su tramitación se atenderá a lo establecido en el artículo 193 del Reglamento de la LISTA.

2.- Contenido y documentación. (N)

La documentación del proyecto de obras ordinarias urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

Art. 11 Condiciones generales para la redacción del proyecto de obras ordinarias de urbanización.

1.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales. (D)

En lo relativo a aspectos técnicos de los Proyectos de obras ordinarias de Urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras de los servicios de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público u otras, así como, en su caso, las ordenanzas de urbanización municipales.

2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios. (D)

- a) A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar.
- b) El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

2.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras. (D)

- a) Obras que se realizan en vías públicas.

a.1.- Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

a.2.- Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b) Características generales.

1.- La señalización deberá ajustarse en todo momento a los establecidos al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2.- En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de “Dirección Prohibida” y “Dirección Obligatoria”, podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3.- En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c) Señalización y balizamientos mínimos.

1.- Toda obra deberá estar advertida por la señal “Peligro de Obras”.

2.- Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3.- Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4.- Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.
- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.
- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.
- Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.
- Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d) Señalización complementaria.

1.- La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 Km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2.- Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3.- Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de “Dirección Obligatoria” inclinadas a 45°.

e) Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes, o se emplearán balizas alimentadas por células fotovoltaicas con destellos o permanentes.

f) Modo de efectuar las obras.

1.- Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2.- Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3.- Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4.- Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g) Pasos de peatones.

1.- En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2.- Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3.- Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos obligatorios.

4.- Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

3.- Medidas correctoras de impacto ambiental. (D)

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024

 AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

- a) Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:
- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
 - Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
 - Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
 - Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
 - Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
 - Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
 - Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención Ambiental de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
 - Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

Art. 12 Condiciones específicas de las obras ordinarias de urbanización. (D)

Se atenderán en todo lo referente a red viaria, a lo definido en la documentación gráfica del presente Plan de Reforma Interior y a las consultas e indicaciones de los Servicios Técnicos de Obras Públicas del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

De igual manera, en lo referente a las redes de infraestructuras propuestas se atenderá a lo definido en la documentación gráfica del presente Plan de Reforma Interior, a las normativas específicas de las compañías suministradoras y a las consultas e indicaciones de los Servicios Técnicos de Obras Públicas del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

28875457S
MARIA
ISABEL RUS
(R:
B91383455)

Firmado digitalmente por 28875457S
MARIA ISABEL RUS (R:
B91383455)
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=28875457S MARIA ISABEL RUS
(R: B91383455), sn=RUS PEZZI,
givenName=MARIA ISABEL, c=ES,
o=LISABESUR ARQUITECTOS
SOCIEDAD LIMITADA
PROFESIONAL,
serialNumber=IDCES-28875457S
Fecha: 2024.12.04 09:08:59 +01'00'

Isabel Rus Pezzi
Arquitecta

Roquetas de Mar, octubre de 2.024

III.-CARTOGRAFÍA.

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN.

Nº PLANO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA
I.1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	E:S/N
I.2	PGOU.ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. VIGENTE	E:1/2.000
I.3	TOPOGRÁFICO Y ÁMBITO	E:1/1.000
I.4	ESTADO ACTUAL. PARCELAS Y CATASTRAL	E:1/1.000
I.5.1	RED VIARIA EXISTENTE	E:1/1.000
I.5.2	RED VIARIA EXISTENTE. SECCIONES	E:1/100
I.6.1	INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO	E:1/1.000
I.6.2	INFRAESTRUCTURAS. PLUVIALES	E:1/1.000
I.6.3	INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO	E:1/1.000
I.6.4	INFRAESTRUCTURAS. BAJA TENSIÓN. MEDIA TENSION	E:1/1.000
I.6.5	INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO	E:1/1.000
I.6.6	INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES	E:1/1.000

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN.

Nº PLANO	DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA
0.1	ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. Calificación	E:1/1.000
0.2	PARCELA RESULTANTE. Alineación, rasantes y acotado	E:1/1.000
0.3.1	RED VIARIA	E:1/1.000
0.3.2	RED VIARIA SECCIONES	E:1/1.000
0.3.3	RED VIARIA SECCIONES	E:1/1.000
0.3.4	RED VIARIA ACCESIBILIDAD	E:1/1.000
0.4.1	INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO	E:1/1.000
0.4.2	INFRAESTRUCTURAS. PLUVIALES	E:1/1.000
0.4.3	INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO	E:1/1.000
0.4.4	INFRAESTRUCTURAS. BAJA TENSIÓN. MEDIA TENSION	E:1/1.000
0.4.5	INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO	E:1/1.000
0.4.6	INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES	E:1/1.000
0.5	PLAN DE ETAPAS	E:1/1.000
0.6	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PROPUESTA	E:1/1.000

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE

30 diciembre 2024



AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

IV.-ANEJOS.

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

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

V.-RESUMEN EJECUTIVO.

Conforme al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al artículo 62 de la LISTA y artículo 85.1 del reglamento de la LISTA, y puesto que en el procedimiento de aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística procede la exposición pública del mismo, se realiza el siguiente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

De acuerdo con dichos artículos, los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos. En cualquier caso, el resumen ejecutivo debe expresar los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

OBJETO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN:

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

La nueva ordenación propuesta se justifica para dar respuesta a las necesidades del núcleo de Campillo del Moro, que precisa de suelos de equipamiento que cuenten con una superficie adecuada a la demanda de implantación de dotaciones, a las necesidades de uso y superficie que se demanden en un futuro, reformando la urbanización existente.

ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN:

La delimitación del ámbito de la actuación de transformación urbanística se realiza mediante el presente Plan de Reforma Interior y se corresponde con dos manzanas completas, incorporando viario público que las delimitan y parte del trazado de la calle Joaquín Sabina que separa ambas manzanas, y cuenta con una superficie total de 13.070,13 m².

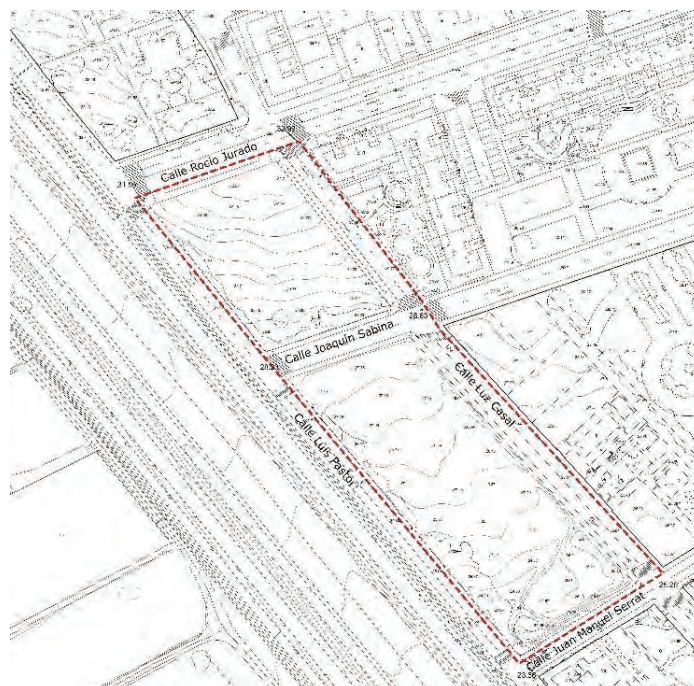
Cuadro Resumen de superficies:

	Superficie gráfica
Manzana sector S-41	3.312,41 m ²
Manzana sector S-42	6.174,92 m ²
Total	9.487,33 m²
Viario público	3.582,80 m²
Total ámbito	13.070,13 m²

PLAN DE REFORMA INTERIOR

Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42

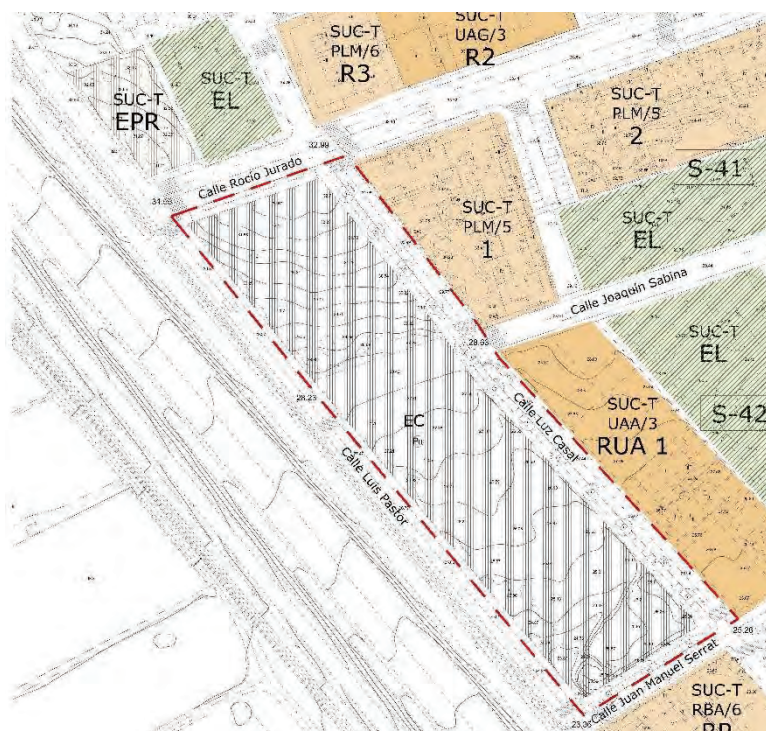
Campillo del Moro-Aguadulce



Ámbito sobre cartografía base de Roquetas de Mar

ORDENACIÓN DE LA INNOVACIÓN:

Se conforma una única manzana y parcela, con **el uso de equipamiento comunitario (EC)**, sin especificar, de **carácter público**. La parcela resultante se delimita por el sistema viario público que conforman las calles Luz Casal, Juan Manuel Serrat, Rocío Jurado y Luis Pastor.



Ordenación Urbanística Detallada.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE
30 diciembre 2024
 AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Características de las parcelas resultantes.

La superficie total de la parcela resultante con uso de equipamiento comunitario sin especificar, es de 9.584,71 m², el resto de la superficie del ámbito se corresponde con viario público, con una superficie de 3.485,42 m², siendo la superficie total del ámbito de 13.070,13 m².

	Calificaciones	Uso pormenorizado	Superficie de suelo
EC (Pu)	Equipamiento comunitario	Equipamiento comunitario, sin especificar	9.520,33 m ²
Viario público			3.549,80 m ²
Total ámbito Plan de Reforma Interior			13.070,13 m²

Se establece:

- 1.-Altura máxima de la edificación de 3 plantas.
- 2.-Coeficiente de edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

AFECCIONES SECTORIALES:

El ámbito se encuentra íntegramente dentro de la zona de policía de dicho deslinde, por lo que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio “Texto Refundido de la Ley de Aguas” y en el artículo 9 del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio de 2023 “Reglamento del Dominio Público Hidráulico”, por lo que para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca, conforme el artículo 78 y siguientes del citado Reglamento.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La actuación urbanística de transformación se realizará mediante gestión pública, llevada a cabo por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, como administración actuante y titular único de los suelos. La ejecución de las previsiones de la actuación de transformación urbanística, por sus características, no precisa de la delimitación de unidad de ejecución para la distribución de aprovechamientos, por lo que se desarrollará de manera asistemática, y mediante ejecución directa, de conformidad con lo dispuesto en el art.88.2.b de la LISTA y art.124.1.b del Reglamento de la LISTA.

La nueva ordenación propuesta mantiene el uso público de los terrenos para equipamiento comunitario, por lo que no se genera aprovechamiento lucrativo, no siendo preciso de equidistribución beneficios y cargas, y no siendo necesaria la determinación de un área de reparto y aprovechamiento. No se produce incremento de aprovechamiento urbanístico, ni la actuación demanda nuevos sistemas generales o locales, al no producirse con la nueva ordenación incremento de población o de edificabilidad lucrativa. El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, como titular único de los suelos, asumirá la ejecución de la reforma de la urbanización propuesta.

Al tratarse de una actuación asistemática, sobre suelos de titularidad municipal y el instrumento de ordenación, el presente Plan de Reforma Interior se llevará a cabo mediante gestión pública, se asimila a los supuesto de innecesaria reparcelación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144.1.c) del Reglamento de la LISTA.

La ejecución material de las obras de reforma de la urbanización, que se determina en este Plan de Reforma Interior, debido a las condiciones de la actuación de transformación urbanística a ejecutar por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, por tanto mediante gestión pública, se llevarán a cabo mediante un Proyecto de obras ordinarias de urbanización promovidas por el Ayuntamiento de Roquetas de mar, de acuerdo con lo establecido en el art. 96 de la LISTA y art. 188.2.b) del Reglamento de la LISTA,

La ejecución se desarrollará mediante etapa única.

Costes de urbanización: ascienden el total de gastos de urbanización, IVA incluido, a la cantidad de cuatrocientos siete mil setecientos cincuenta y dos euros con doce céntimos **(407.752,12€)**.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PROPUESTA:

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

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



Zonificación Acústica Propuesta

PLAN DE REFORMA INTERIOR
Actuación de Transformación Urbanística – Equipamientos S-41 y S-42
Campillo del Moro-Aguadulce

APROBADO INICIALMENTE
30 diciembre 2024
 AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, durante la tramitación del presente instrumento de ordenación urbanística se suspenderán el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la misma, toda vez que se propone la modificación de las determinaciones de la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el presente Plan de Reforma Interior.

28875457S
MARIA
ISABEL
RUS (R:
B91383455)

Firmado digitalmente por
28875457S MARIA ISABEL RUS
(R: B91383455)
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=28875457S MARIA ISABEL
RUS (R: B91383455), sn=RUS
PEZZI, givenName=MARIA
ISABEL, c=ES, o=LISABESUR
ARQUITECTOS SOCIEDAD
LIMITADA PROFESIONAL,
serialNumber=IDCES-28875457S
Fecha: 2024.12.04 09:09:25
+01'00'

Isabel Rus Pezzi
Arquitecta

Roquetas de Mar, Octubre de 2.024