



SUMARIO

(Continuación del fascículo 5 de 6)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 5 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 3 de marzo de 2009, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería). (Continuación.)

546

Número formado por seis fascículos

Miércoles, 1 de julio de 2009

Año XXXI

Número 126 (6 de 6)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

U-ROQ-03

urbano

U-ROQ-03

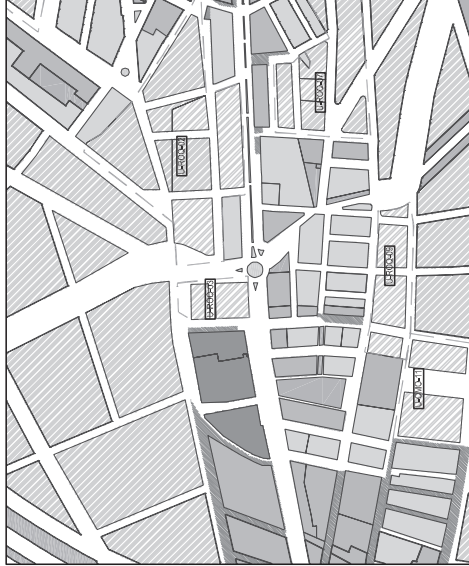
Calle Centauro

Roquetas Pueblo

AR: ARU-11

SUNC-SEC

Plano POP-01: 21, 25



Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m ² /m ² s):	1,00
Edificabilidad máxima (m ²):	4.042
Aprovechamiento medio (UAs/m ²):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m ² s):	4.042
Ámbito del Sector (m ² s):	4.042
Sistemas Generales adscritos (m ² s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	3.543
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	3.189
Cesión 10% (UAs):	354
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m ² s):	728
Otras dotaciones (m ² s):	485
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	26

Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
 Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
 Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m ² t)
Terciario	10,00%	404
Residencial VL	63,00%	2.547
Residencial VPP	27,00%	1.091

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-55).
 El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m² construidos.
 Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afectación al Corredor de la Maritima.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	2º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	Plazo
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de
	Urbanización
	1 mes
	12 meses

U-ROQ-05

urbano

U-ROQ-05 Junto a Camino de Los Baños **Roquetas Pueblo** **AR: ARU-11** **SUNC-SEC** **Plano POP-01:** 26



Residencial	
Uso global:	Plurifamiliar
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	19.683
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	19.683
Ámbito del Sector (m2s):	19.683
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	17.252
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	15.527
Cesión 10% (UAs):	1.725
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.543
Otras dotaciones (m2s):	2.362
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	128

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%

Edif. (m2t)
1.968
12.400
5.314

Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
 Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
 Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primer
Año inicio:	3º
Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial
Gestión:	Compensación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

Plazo
3 meses
1 mes
12 meses

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-76 y UE-77.2.B).
 El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

U-ROQ-07

urbano

Junto a Cortijo El Algarrobo

Roquetas Pueblo

AR: ARU-11

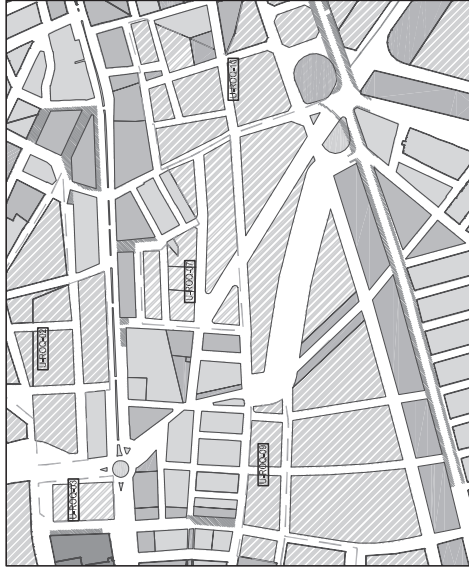
SUNC-SEC

Plano POP-01: 25, 26

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m ² /m ² s):	1,00
Edificabilidad máxima (m ²):	17.128
Aprovechamiento medio (UA s/m ²):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m ² s):	17.128
Ámbito del Sector (m ² s):	17.128
Sistemas Generales adscritos (m ² s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	15.012
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	13.511
Cesión 10% (UAs):	1.501
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m ² s):	3.083
Otras dotaciones (m ² s):	2.055
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	111



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
 Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
 Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m ²)
Terciario	10,00%	1.713
Residencial VL	63,00%	10.790
Residencial VPP	27,00%	4.624

Condiciones particulares:

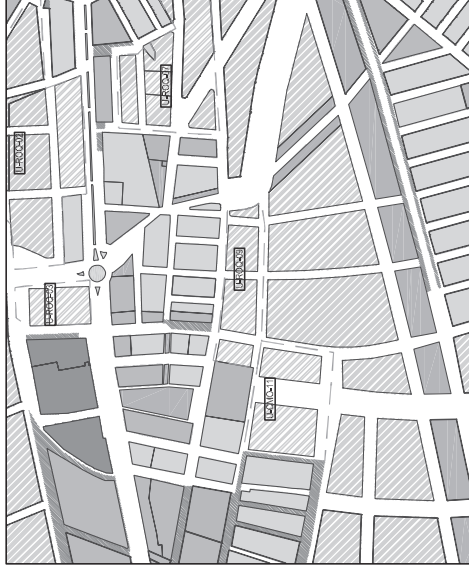
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-56).
 El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	2º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de
Urbanización:	Urbanización
	1 mes
	12 meses

U-ROQ-09

urbano

U-ROQ-09 Norte Camino Cañuelo **Roquetas Pueblo** **AR: ARU-11** **SUNC-SEC** **Plano POP-01:** 25



Uso global:	
Uso Predominante:	Residencial
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	Plurifamiliar
Edificabilidad máxima (m2t):	1,00
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	8.283
Superficie con aprovechamiento (m2s):	0,877
Ambito del Sector (m2s):	8.283
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	7.260
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	6.534
Cesión 10% (UAs):	726
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	1.491
Otras dotaciones (m2s):	994
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	54

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	828
Residencial VL	63,00%	5.218
Residencial VPP	27,00%	2.236

Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
 Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
 Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuadrileno	Primero
Año inicio:	2º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	12 meses

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-57.1).
 Con carácter previo a la aprobación definitiva de la intervención, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afectaciones a zonas de dominio público hidráulico y sus áreas de protección. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.
 El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)ip).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
 Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afectación al Cordel de la Martiñica.

U-ROQ-10

urbano
SUNC-SEC

26

Plano POP-01:

SUNC-SEC

AR: ARU-11

Roquetas Pueblo

Junto Avda. Albuñol



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	26.760
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	24.084
Cesión 10% (UAs):	2.676
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.496
Otras dotaciones (m2s):	3.664
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	198

Residencial	
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	30.531
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	30.531
Ámbito del Sector (m2s):	30.531
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	3.053
Residencial VL	63,00%	19.234
Residencial VPP	27,00%	8.243

Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
 Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
 Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento Plan Parcial 3 meses
Gestión:	Cooperación Proyecto de 4 meses
Urbanización:	Urbanización 12 meses

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-107 y UE-108).
 El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Z-AGU-02

urbanizable
SUR-S

Rambla de San Antonio III

Z-AGU-02

Aguadulce

AR: ARZ-04

SUR-S

Plano POP-01: 3, 4, 7



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	21.849
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	19.793
Cesión 10% (UAs):	2.199
Excesos o defectos (UAs):	-144

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.487
Otras dotaciones (m2s):	2.991
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	228

Residencial	
Uso global:	0
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	24.927
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,352
Superficie con aprovechamiento (m2s):	62.497
Ámbito del Sector (m2s):	41.545
Sistemas Generales adscritos (m2s):	20.952
SG-El-6	8.080
SG-P-2A	12.871

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	Edif. (m2)
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%
	2.493
	15.704
	6.730

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.

Edificación de usos de carácter lucrativo residencial.

Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana.

Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres gratificados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Quatrimenio	Segundo
Año inicio:	2º
Planeamiento:	Documento
Gestión:	Plan Parcial
Urbanización:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	3 meses
	1 mes
	12 meses

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-03.2) para crecimiento residencial en la zona norte de Aguadulce.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá coniar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de San Antonio. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 constituidos.

Z-AGU-03

Rambla de San Antonio II

Aguadulce

AR: ARZ-11

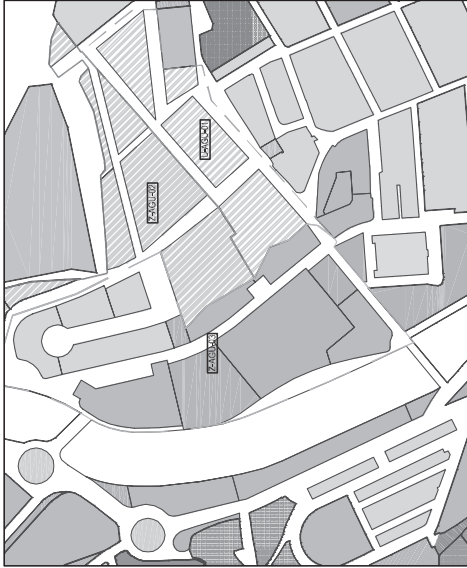
SUR-ET

Plano POP-01: 3, 4, 6, 7

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,74
Edificabilidad máxima (m2):	54.418
Aprovechamiento medio (UAs/m2):	1,010
Superficie con aprovechamiento (m2s):	73.087
Ámbito del Sector (m2s):	73.087
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	73.824
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	66.441
Cesión 10% (UAs):	7.382
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	9.827
Otras dotaciones (m2s):	13.600
Densidad máxima (viv/Ha):	74
Nº máximo viviendas:	544



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas. Edificación de usos de carácter lucrativo residencial. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres gratificados en los planos. Especial tratamiento de borde de la Rambla de San Antonio.

Ordenación por m2 normalizada:	
Usos pormenorizados	Edif. (m2)
Terciario	0,00%
Residencial VL	100,00%
	54.418
	0

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-03.1) para crecimiento residencial en la zona norte de Aguadulce. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Antialza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de San Antonio. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	2º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	18 meses

Z-AGU-03

urbanizable
SUR-ET

Z-ALG-01

urbanizable
SUR-S

Empresarial "La
Algaída" 1

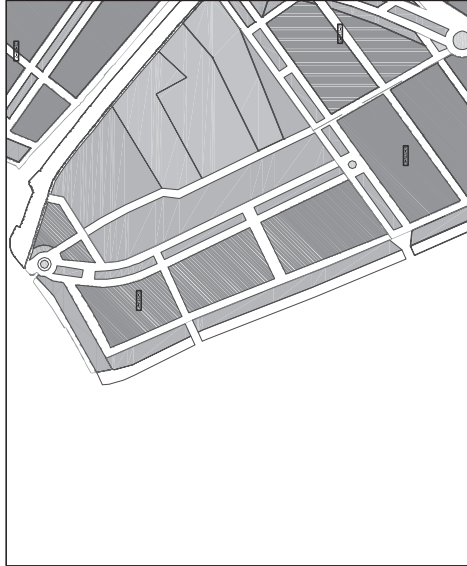
Z-ALG-01

Algaída

AR: ARZ-05

SUR-S

Plano POP-01: 15, 19



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	103.470
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	93.105
Cesión 10% (UAs):	10.345
Excesos o defectos (UAs):	20

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	24.227
Otras dotaciones (m2s):	10.095
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Uso global:	
Instalac. Productivas	
Uso Predominante:	
Coef. Eficacibilidad (m2/m2s):	0,50
Eficacibilidad máxima (m2t):	100.946
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	275.338
Ámbito del Sector (m2s):	201.892
Sistemas Generales adscritos (m2s):	73.446
SG-P-3B	73.446

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Industrial General	90,00%
	0,00%
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	4º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	Plazo
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de
	Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructuradas. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Rámbla. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

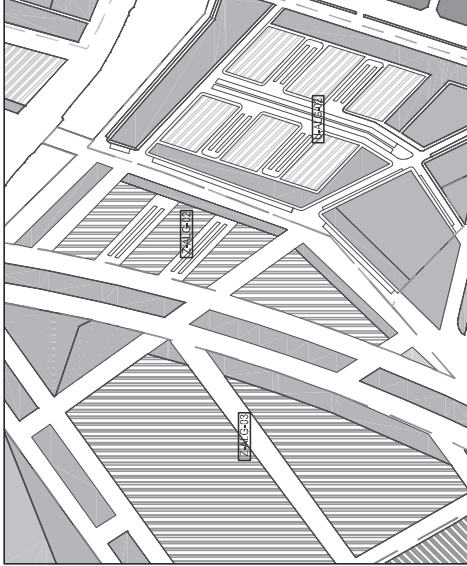
Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-ALG-02

urbanizable
SUR-S

Z-ALG-02 Servicios Terciarios **Algaida** **AR: ARZ-06** **SUR-S** **Plano POP-01:** 19



Uso global:		Terciario	
Uso Predominante:			
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50		
Edificabilidad máxima (m2):	18.499		
Aprovechamiento medio (UAs/m2):	0,354		
Superficie con aprovechamiento (m2s):	50.459		
Ámbito del Sector (m2s):	36.998		
Sistemas Generales adscritos (m2s):	13.460		
SG-ELV-4	13.460		

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	18.499
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	16.054
Cesión 10% (UAs):	1.784
Excesos o defectos (UAs):	662

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.440
Otras dotaciones (m2s):	1.850
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	0,00%
Comercial	100,00%
	18.499
	0
	0,00%
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan.

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

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

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructuradas. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Vínculo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-ALG-03

Servicios
Terciarios

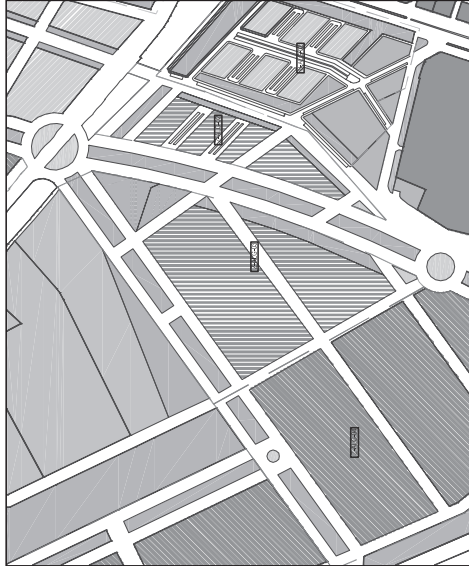
Algalda

AR: ARZ-06

SUR-S

Plano POP-01:

19



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	47.990
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	46.521
Cesión 10% (UAs):	5.169
Excesos o defectos (UAs):	-3.700

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	12.869
Otras dotaciones (m2s):	5.362
Densidad máxima (viv/ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Terciario	
Uso global:	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	53.620
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,354
Superficie con aprovechamiento (m2s):	146.222
Ámbito del Sector (m2s):	107.240
Sistemas Generales adscritos (m2s):	38.981
SG-P-3C	14.900
SG-ELV-5	24.082

Ordenación por mornorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	0,00%
Comercial	65,00%
Aparcamientos	35,00%
	Edif. (m2t)
	0
	34.853
	18.767

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan.

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	2º
	Documento
	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. Reservar 40.000 m2 para aparcamiento de vehículos de gran tonelaje.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Vínculo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.



Z-ALG-04

Empresarial
Proximidades

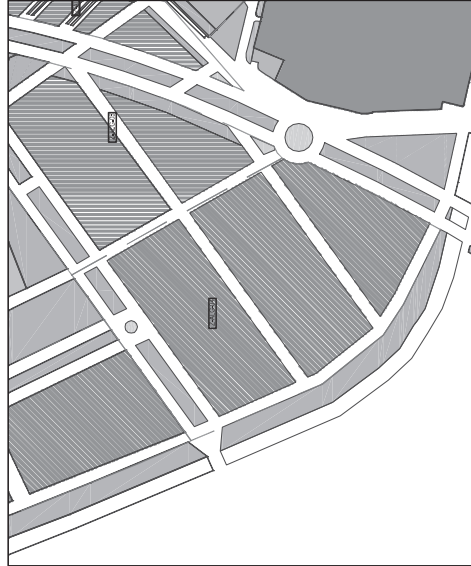
Algaida

AR: ARZ-05

SUR-S

Plano POP-01:

19



Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	77.750
Aprovechamiento medio (UA s/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	212.039
Ámbito del Sector (m2s):	155.500
Sistemas Generales adscritos (m2s):	56.538
SG-ELV-6	15.289
SG-ELV-19	16.873
SG-ELV-20	24.376

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	79.694
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	71.700
Cesión 10% (UAs):	7.967
Excesos o defectos (UAs):	27

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	18.660
Otras dotaciones (m2s):	7.775
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres graficados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	7.775
Industrial General	90,00%	69.975
	0	0,00%
		0

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructuradas. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terrenos permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenta competente, en este caso la Cuenta Mediterránea Andalucía, en cuanto a las afectaciones a las Zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Rambla. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de averías y la no frundabilidad de las zonas a urbanizar.

Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	4º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	Plazo
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de
	Urbanización
	1 mes
	18 meses

Z-ALG-04

urbanizable
SUR-S

Z-ALG-08

Servicios
Terciarios

Algaida

AR: ARZ-06

SUR-S

Plano POP-01:

22

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	29.544
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,354
Superficie con aprovechamiento (m2s):	59.087
Ámbito del Sector (m2s):	21.481
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.481
SG-ELV-18	

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	29.544
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	25.633
Cesión 10% (UAs):	2.848
Excesos o defectos (UAs):	1.062
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.090
Otras dotaciones (m2s):	2.954
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-21.2). Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuentas competente, en este caso la Cuentas Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Carriuelo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inmundicidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	29.544
	0	0

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrienio	Primero
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento Plan Parcial 3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización 1 mes 18 meses



Z-ALI-01

Camino de la Tamarchena II

Ctra. De Alicún

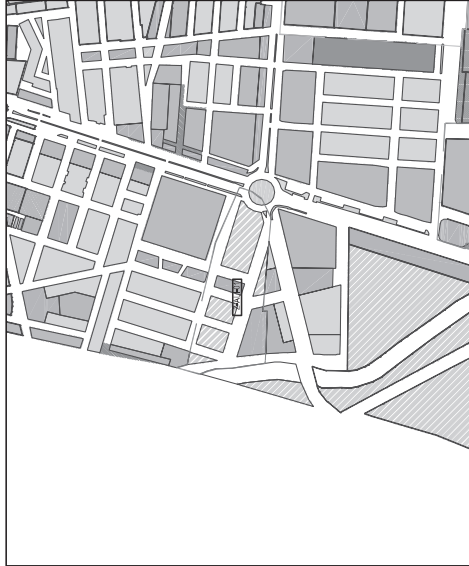
AR: ARZ-04

SUR-S

Plano POP-01:

9

Z-ALI-01



Residencial	
Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2):	11.114
Aprovechamiento medio (UAs/m2):	0,352
Superficie con aprovechamiento (m2s):	26.621
Ámbito del Sector (m2s):	18.523
Sistemas Generales adscritos (m2s):	8.098
SG-P-2B	8.098

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	9.741
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	8.431
Cesión 10% (UAs):	937
Exesos o defectos (UAs):	373

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	2.000
Otras dotaciones (m2s):	1.334
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	102

Ordenación porme norizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas. Edificación de usos de carácter lucrativo residencial. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grillados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primer
Año inicio:	3º
Planeamiento:	Documento
Gestión:	Plan Parcial
Urbanización:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	3 meses
	1 mes
	12 meses

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-11.2 AR-36). El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A/b). Establecer línea límite de edificación a Ctra. De Alicún. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenta competente, en este caso la Cuenta Mediterránea Anualiza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla La Culebra. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de incendios y la no inurbanizabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 constituidos.

urbanizable
SUR-S

Z-ALI-11

Empresarial "La Algarda" 3

Ctra. De Alicún

AR: ARZ-05

SUR-S

Plano POP-01: 15, 16

Z-ALI-11

urbanizable
SUR-S



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	82.330
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	74.078
Cesión 10% (UAs):	8.231
Excesos o defectos (UAs):	21

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	19.277
Otras dotaciones (m2s):	8.032
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2):	80.322
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	219.070
Ámbito del Sector (m2s):	160.644
Sistemas Generales adscritos (m2s):	58.426
SG-P-1D	28.356
SG-P-3A	30.071

Ordenación porme norizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Industrial General	90,00%
	0,00%
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres graficados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	4º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 3/26/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediteránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Pastor. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de averías y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-ALI-12

Empresarial "La Algaída" 4

Ctra. De Alicún

AR: ARZ-05

SUR-S

Plano POP-01: 15, 16

Z-ALI-12

urbanizable
SUR-S



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	114.371
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	102.895
Cesión 10% (UAs):	11.433
Excesos o defectos (UAs):	43

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	26.780
Otras dotaciones (m2s):	11.158
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Instalac. Productivas	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	111.581
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	304.292
Ámbito del Sector (m2s):	223.163
Sistemas Generales adscritos (m2s):	81.129
SG-ELV-2	81.129

Ordenación porme norizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Industrial General	90,00%
	0,00%
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres graficados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	1º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afectaciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Ramba. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

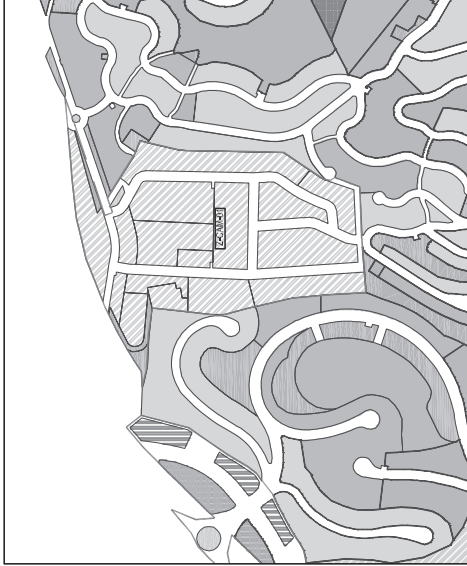
Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-CAM-01

urbanizable
SUR-S

Z-CAM-01 Norte Llanos de Aguadulce **Campillo del Moro** **AR: ARZ-04** **SUR-S** **Plano POP-01: 3**



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	31.387
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	29.166
Cesión 10% (UAs):	3.241
Excesos o defectos (UAs):	-1.020

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	6.446
Otras dotaciones (m2s):	7.878
Densidad máxima (vivi/ha):	55
Nº máximo viviendas:	328

Residencial	
Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	35.809
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,352
Superficie con aprovechamiento (m2s):	92.093
Ámbito del Sector (m2s):	59.682
Sistemas Generales adscritos (m2s):	32.411
SG-P-2D	24.512
SG-ELV-3	7.900

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	Edif. (m2)
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas. Edificación de usos de carácter lucrativo residencial. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grillados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Quatrenio	Primero
Año inicio:	1º
Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial
Gestión:	Compensación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-31 No Programado). El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b). Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 constituidos.

Z-CAM-09

urbanizable
SUR-S

Z-CAM-09 Servicios Terciarios Autovía Campillo del Moro AR: ARZ-06 SUR-S Plano POP-01: 3



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	16.967
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	14.750
Cesión 10% (UAs):	1.639
Excesos o defectos (UAs):	578
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.072
Otras dotaciones (m2s):	1.697
Densidad máxima (viv/ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	16.967
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,354
Superficie con aprovechamiento (m2s):	46.362
Ámbito del Sector (m2s):	33.933
Sistemas Generales adscritos (m2s):	12.428
SG-P-1B	12.428

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif. Edif. (m2t)
Terciario	0,00% 0
Comercial	100,00% 16.967
	0,00% 0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan.

Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	3º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial 3 meses
Gestión:	Compensación 1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización 12 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporciona la autovía del Mediterráneo. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá coniar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-CAP-09

urbanizable
SUR-S

Z-CAP-09 Em presarial "Rocalla" 2 Las Capitanas AR: ARZ-05 SUR-S Plano POP-01: 24, 25, 28, 29



Uso global:	
Instalac. Productivas	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2):	117.981
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	322.207
Ámbito del Sector (m2s):	235.963
Sistemas Generales adscritos (m2s):	86.244
SG-ELV-7	45.945
SG-ELV-11	40.299

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	120.931
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	108.954
Cesión 10% (UAs):	12.106
Excesos o defectos (UAs):	-128

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	28.316
Otras dotaciones (m2s):	11.798
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Ordenación porme norizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Industrial General	90,00%
	0,00%
	11.798
	106.183
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento
	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afectación a la Cañada Real de la Romera. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afectaciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-CAP-14

urbanizable
SUR-S

Z-CAP-14 Em pre sarial "Rocalla" 3 Las Capitanas AR: ARZ-05 SUR-S Plano POP-01: 25, 29



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	50.404
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	45.348
Cesión 10% (UAs):	5.039
Excesos o defectos (UAs):	18

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	11.802
Otras dotaciones (m2s):	4.917
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Instalac. Productivas	
Uso Predominante:	
Coef. Eficacidad (m2/m2s):	0,50
Eficacidad máxima (m2):	49.174
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,376
Superficie con aprovechamiento (m2s):	134.106
Ámbito del Sector (m2s):	98.349
Sistemas Generales adscritos (m2s):	35.757
SG-ELV-8	3.685
SG-ELV-9	14.968
SG-ELV-10	17.104

Ordenación por mornorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Industrial General	90,00%
	0,00%
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento Plan Parcial 3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización 1 mes 18 meses

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-MAR-06

urbanizable
SUR-S

34 Plano POP-01:

SUR-S

AR: ARZ-08

Las Marinas

Cortijo La Pepa

Z-MAR-06



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	46.698
Aprov. Sujetivo propietarios (UAs):	42.028
Cesión 10% (UAs):	4.670
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.715
Otras dotaciones (m2s):	9.430
Densidad máxima (vvl/ha):	44
Nº máximo viviendas:	314

Residencial-turístico	
Uso global:	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	42.862
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,455
Superficie con aprovechamiento (m2s):	102.600
Ambito del Sector (m2s):	71.436
Sistemas Generales adscritos (m2s):	31.164
SG-ELV-13	31.164

Ordenación por mornorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Hotelero	20,00%
Residencial VPP	21,00%
Residencial VL	49,00%
	Edif. (m2t)
	4.286
	8.572
	9.001
	21.002

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos residenciales-turísticos en la estrategia del Plan General de articular el territorio mediante una amplia red de espacios libres lineales que aseguren una estructura urbana coherente a la vez que se incorporan las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres gratificados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	1º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b). En aplicación del art. 73.D del POTPA, se establece una reserva para uso hotelero de un 20% de la edificabilidad global. Además, el Plan Parcial preverá equipamientos especializados de carácter lúdico complementarios de la oferta turística. El Plan Parcial debería prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-PAR-01

Servicios
Terciarios Junto

El Parador

AR: ARZ-06

SUR-S

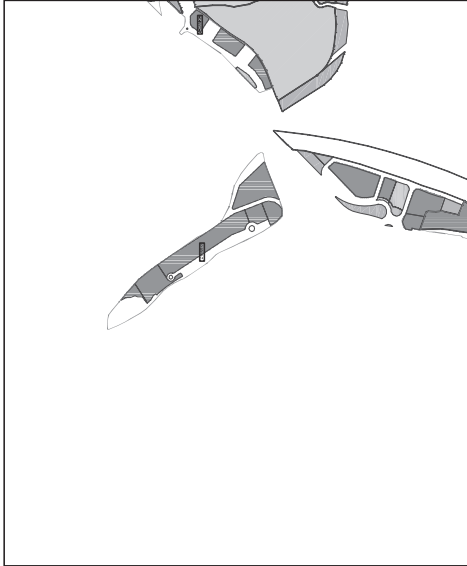
Plano POP-01:

2

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m ² /m ² s):	0,50
Edificabilidad máxima (m ²):	23.392
Aprovechamiento medio (UA s/m ²):	0,354
Superficie con aprovechamiento (m ² s):	68.236
Ámbito del Sector (m ² s):	46.785
Sistemas Generales adscritos (m ² s):	21.451
SG-P-2C	21.451

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	23.392
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	21.710
Cesión 10% (UAs):	2.412
Excesos o defectos (UAs):	-729

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m ² s):	5.614
Otras dotaciones (m ² s):	2.339
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-43 No Programado). Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Antialuza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de Las Horichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Asimismo, carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección a la Vereda de Enix. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Ordenación por m ² normalizada:	
Usos por m ² normalizados	Edif. (m ²)
Terciario	0,00%
Comercial	100,00%
0	23.392
0,00%	0

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

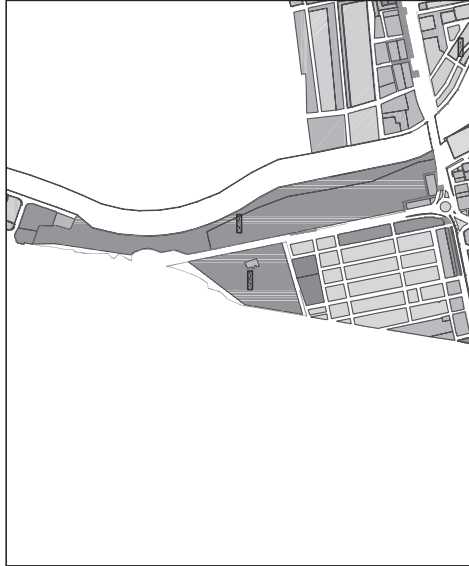
urbanizable
SUR-S

Z-PAR-01

Z-PAR-03

urbanizable
SUR-S

Z-PAR-03 Rambla Las Hortichuelas y El Parador AR: ARZ-06 SUR-S Plano POP-01: 5, 9



Uso global:	Terciario	Condiciones de Aprovechamiento
Uso Predominante:		Aprov. Objetivo (UAs): 46.364
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,50	Aprov. Subjetivo propietarios (UAs): 40.273
Edificabilidad máxima (m2):	46.364	Cesión 10% (UAs): 4.475
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,354	Exesos o defectos (UAs): 1.616
Superficie con aprovechamiento (m2s):	126.552	Reservas mínimas para dotaciones
Ámbito del Sector (m2s):	92.727	Parques y jardines (m2s): 11.127
Sistemas Generales adscritos (m2s):	33.854	Otras dotaciones (m2s): 4.636
SG-P-1C		Densidad máxima (viv/Ha): 0
		Nº máximo viviendas: 0

Ordenación por mornorizada:	
Usos pormornorizados	% Edif. Edif. (m2t)
Terciario	0,00%
Comercial	100,00%
	46.364
	0
	0,00%

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándose y configurándose de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primer
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento Plan Parcial 3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización 1 mes 18 meses

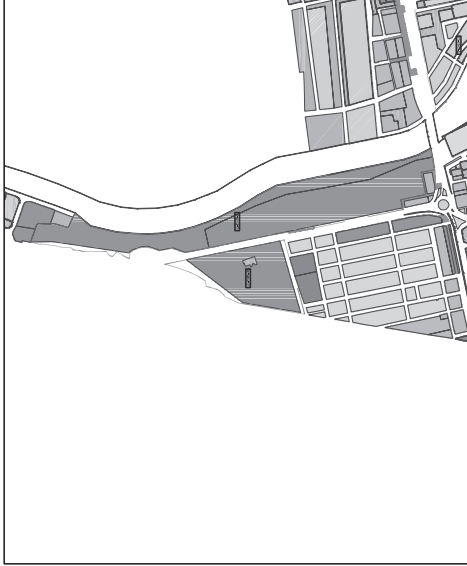
Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-40B No Programado). Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de Las Hortichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de lecho edificable.

Z-PAR-04

urbanizable
SUR-S

Z-PAR-04 Servicios Terciarios Norte **El Parador** **AR: ARZ-06** **SUR-S** **Plano POP-01:** 5



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	18.357
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	16.061
Cesión 10% (UAs):	1.785
Excesos o defectos (UAs):	511

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.406
Otras dotaciones (m2s):	1.836
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Terciario	
Uso global:	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	18.357
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,354
Superficie con aprovechamiento (m2s):	50.483
Ámbito del Sector (m2s):	36.715
Sistemas Generales adscritos (m2s):	13.768
SG-P-1A	13.768

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	18.357
	0	0,00%
		0

Objetivos y criterios de la ordenación:
 Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos.
 Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan.
 Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

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

Condiciones particulares:
 Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-09 No Programado).
 El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Z-PAR-07

urbanizable
SUR-ET

Piscina Municipal
de El Parador

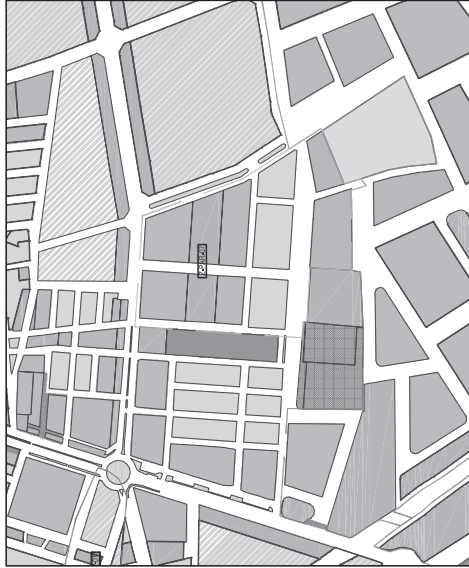
Z-PAR-07

El Parador

AR: ARZ-12

SUR-ET

Plano POP-01: 9, 10



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	39.129
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	35.216
Cesión 10% (UAs):	3.913
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.368
Otras dotaciones (m2s):	9.817
Densidad máxima (viv/Ha):	74
Nº máximo viviendas:	480

Residencial	
Uso global:	
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,62
Edificabilidad máxima (m2t):	40.698
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,600
Superficie con aprovechamiento (m2s):	65.211
Ámbito del Sector (m2s):	65.211
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Residencial VL	100,00%	40.698
	0	0,00%
		0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	3º	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-54. No Programado).

Z-PUE-01

Ctra. Del Puerto

Puerto

AR: ARZ-02

SUR-O

Plano POP-01: 26, 27

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,82
Edificabilidad máxima (m2t):	22.601
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,477
Superficie con aprovechamiento (m2s):	44.031
Ámbito del Sector (m2s):	27.563
Sistemas Generales adscritos (m2s):	16.468
SG-EL-1	7.541
SG-ELV-1	8.928

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	21.014
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	18.913
Cesión 10% (UAs):	2.101
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.068
Otras dotaciones (m2s):	2.712
Densidad máxima (viv/ha):	65
Nº máximo viviendas:	179



Objetivos y criterios de la ordenación:
 Obtención de suelos para nuevos desarrollos residenciales, compatibilizando con los usos pormenorizados plurifamiliares los usos terciarios.
 Obtención de zonas verdes y equipamientos.
 La ordenación (viviendas, localización de espacios libres y equipamientos) recogida en la documentación gráfica del Plan se considera vinculante.

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	22,84%
Residencial VL	54,01%
Residencial VPP	23,15%

Condiciones particulares:
 En cumplimiento del art. 10 de la LOUA, el 30% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

Z-PUE-01

urbanizable
SUR-O

Z-R0Q-05

urbanizable
SUR-S

Z-R0Q-05 Guardias Viejas y C/ Hoya Cuenca **Roquetas Pueblo** **AR: ARZ-04** **SUR-S** **Plano POP-01:** 26



Uso global:		Residencial	
Uso Predominante:			
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60		
Edificabilidad máxima (m2t):	28.647		
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,352		
Superficie con aprovechamiento (m2s):	69.108		
Ámbito del Sector (m2s):	47.744		
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.363		
SG-ELV-12	2.051		
SG-IS-2	6.573		
SG-ELV-17	12.739		

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	25.109
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	21.887
Cesión 10% (UAs):	2.432
Excesos o defectos (UAs):	790

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.156
Otras dotaciones (m2s):	6.302
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	263

Ordenación por mone normalizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	10,00%
Residencial VL	63,00%
Residencial VPP	27,00%

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.

Edificación de usos de carácter lucrativo residencial.

Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana.

Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuadas a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres gratificados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Primero
Año inicio:	4º
Planeamiento:	Documento
Gestión:	Plan Parcial
Urbanización:	3 meses
	Compensación
	Proyecto de Urbanización
	1 mes
	12 meses

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-24 AR-37).

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Z-SAL-01

Salinas de San Rafael

Salinas de San Rafael AR: ARZ-01

SUR-O

Plano POP-01: 13,14,16,17,20

Z-SAL-01



Uso global:	Residencial-turístico
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,82
Edificabilidad máxima (m2t):	1.960.279
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,595
Superficie con aprovechamiento (m2s):	3.815.815
Ambito del Sector (m2s):	2.390.584
Sistemas Generales adscritos (m2s):	1.425.231

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	2.268.955
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	2.042.059
Cesión 10% (UAs):	226.895
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	466.062
Otras dotaciones (m2s):	496.413
Densidad máxima (viv/Ha):	44
Nº máximo viviendas:	10.519

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención del suelo para promover la ejecución del Parque Comarcal de Roquetas - Aguadulce.

Protección de la franja litoral, evitando apantallamientos y asegurando aperturas y accesos al mar.

Conectar a través de un parque lineal los núcleos de Aguadulce y Roquetas de Mar.

Configurar las manzanas de uso lucrativo, liberando el mayor espacio libre posible, tanto público como privado, en el sector.

Permitir la edificación en altura concentrada linealmente para equilibrar los espacios libres en primera línea.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelo urbanizable procedente del PGOU-97 (antiguo S-55 AR-36).

En cumplimiento del art. 147 -D del Plan de Ordenación del Territorio del Pontón Almeriense se impide la localización de edificación residencial (viviendas) en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

En cumplimiento del art. 10 de la LOUA, el 30% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Las atenciones al dominio público hidráulico derivadas de la ordenación propuesta, deberán ser informadas por el organismo competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua.

En aplicación del art. 73.D del POTPA, se establece una reserva para uso hotelero de un 20% de la edificabilidad global.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2)
Terciario	26,34%	516.338
Hoteles	20,00%	392.056
Residencial VPP	16,07%	315.017
Residencial VL	37,59%	736.869

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primer
Año inicio:	1º
Planeamiento:	Documento
Gestión:	Cooperación
Urbanización:	Proyecto de Urbanización
	4 meses
	18 meses

urbanizable
SUR-O

Z-SOL-05

Universidad de El Solanillo

El Solanillo

AR: ARZ-10

SUR-S

Plano POP-01: 32, 33, 37

Z-SOL-05

urbanizable
SUR-S



Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	62.941
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	56.647
Cesión 10% (UAs):	6.294
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	12.568
Otras dotaciones (m2s):	5.245
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0

Equipamiento	
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	62.941
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,417
Superficie con aprovechamiento (m2s):	150.826
Ámbito del Sector (m2s):	104.902
Sistemas Generales adscritos (m2s):	45.924

Ordenación pormenorizada:	
Usos pormenorizados	% Edif.
Terciario	0,00%
Equipamiento	100,00%
	0,00%
	62.941
	0

Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas. Edificación de usos de carácter docente y residencial comunitario universitario. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de su estructura. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una adecuación a las funciones docentes para la que esta previsto, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del área destinada a tal fin, en continuidad con la zona de crecimiento de Las Marinas y en conexión con los espacios protegidos de Punta Entinas. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grillados en los planos.

Condiciones de desarrollo. Programación:	
Cuatrienio	Segundo
Año inicio:	2º
	Documento
Planeamiento:	Plan Parcial
	3 meses
Gestión:	Compensación
	Proyecto de
Urbanización:	Urbanización
	1 mes
	18 meses

Condiciones particulares:

El plan parcial que desarrolle este área deberá justificar adecuadamente la proporción de suelo edificable para usos docentes y suelo edificable para el resto de los usos complementarios a estos usos, así como justificar el suelo edificable para la residencia universitaria de estudiantes prevista. Deberá también justificar también el nivel de calidad que se pretende conseguir en el espacio programado, dado su singularidad de ubicación frente a los espacios naturales protegidos y su cercanía al mar.

DOCUMENTO 3: ANEXO MODIFICACIONES

MODIFICACIONES**1.-En las tres clases de suelo****En Suelo No Urbanizable.**

Se introducen las adaptaciones indicadas en el Declaración de Impacto Ambiental para los artales, clasificándose las zonas con presencia de la comunidad florística de *Maytenus senegalensis* subsp. *Europaea*, como suelo no urbanizable.

Se adapta el suelo no urbanizable de especial protección de dominio público marítimo-terrestre a los deslindes aprobados por el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino.

En Suelo Urbano.

Se ajusta el ámbito del sector **U-CAM-05** al suelo de la Rambla de las Hortichuelas clasificado como no urbanizable y al sistema general viario existente (CN-340), modificándose la superficie del sector de suelo urbano no consolidado de 39.034 a 43.042 m².

En suelo Urbanizable.

El ámbito denominado **Z-AGU-03**, correspondiente al sector del PGOU97 S-03.1, cambia de suelo urbanizable en transformación (SUR-ET) a **suelo urbano no consolidado en transformación (SUNC-ET I)**, ya que cuenta con aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial PP 8/03, publicado en BOP nº 107, 7-junio-2005; Texto Refundido en BOP nº 85, 3-mayo-2007), así como del proyecto reparcelación (BOP nº 55, 22-marzo-2006); encontrándose en ejecución la urbanización del mismo. Consecuentemente desaparece el área de reparto ARZ-11.

Por otra parte, el ámbito denominado **Z-PAR-07**, correspondiente al sector del PGOU97 S-54 SUNP, cambia de suelo urbanizable en transformación (SUR-ET) a **suelo urbano no consolidado en transformación (SUNC-ET II)**, dado el nivel de tramitación alcanzado por el Plan de Sectorización con Ordenación del Sector S-54 del PGOU97. Consecuentemente desaparece el área de reparto ARZ-12.

Dado que la categoría de suelo urbanizable en transformación (SUR-ET) sólo estaba formada por estos dos ámbitos, con el cambio de clasificación de los mismos, dicha categoría pierde su contenido.

En las zonas con presencia de la comunidad florística de *Maytenus senegalensis* subsp. *Europaea*, se introducen las adaptaciones indicadas en el Declaración de Impacto Ambiental, excluyéndose los artales del ámbito del sector **Z-CAP-09** y clasificándose como suelo no urbanizable. La superficie del sector se reduce de 235.963 m² a 190.700 m², con las consecuentes modificaciones en el resto de parámetros del mismo y del área de reparto del que forma parte.

Esta misma adaptación se realiza en el sector Z-AGU-02 que, al excluir los artales en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental, pasa de 41.545 m² a 23.982 m².

Sobre el Sector de las Salinas se ha adecuado al máximo la protección de los ámbitos y su adjudicación al suelo inmediato de sistemas generales y locales según se detalla mas adelante.

2.- Sobre las reservas de suelo para vivienda protegida.

Se ha incluido la reserva para vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial en el ámbito del sector de suelo urbanizable no programado del PGOU 97 S-54, antes no incluido en su estado de tramitación.

3.-Sistemas Generales.

SG-P-1D 28.356 22.656

Se subsana un error detectado en la medición de las partes que componen el Parque de Protección de la EDAR cuyas superficies son:

	Antes	Ahora
SG-P-3A	30.071	42.088
SG-P-3B	73.446	65.753
SG-P-3C	14.900	10.613
	118.416	118.455

Se adapta la delimitación del Parque Comarcal de Roquetas de Mar – Aguadulce a la Orden del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de 11 de junio de 2008, por la que se aprueba el deslinde en un tramo de costa de unos 2.600 metros de longitud. De esta forma, la superficie del sistema general pasa de 394.099 m2 a 646.949 m2.

En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental se amplía la franja de protección del Paraje Natural Punta Entinas Sabinar denominada **SG-SOL-09**, pasando de 134.489 m2 a 160.978 m2.

Se consideran dentro del Sistema General de Equipamientos los equipamientos existentes que pudieran tener dicha consideración (Palacio de exposiciones y congresos, Ayuntamiento, etc).

Se elabora además un plano para ver la imagen general conjunta de sistemas generales y sistema locales en cuanto a espacios libres y equipamientos.

4.-Usos, densidades y edificabilidades.

Se aporta un plano y una tabla en la que se localizan los sistemas generales, con su denominación y sus superficies, distinguiendo los existentes de los propuestos para su obtención por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Se ajusta la superficie destinadas a Parques, Jardines y espacios libres públicos de sistema general de acuerdo con el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA, “en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio”, a la población derivada de las viviendas previstas una vez aplicado el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda establecido en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 29 de septiembre de 2008.

Se clasifican dentro del Sistema General de Parques, jardines y espacios libres públicos, los espacios libres existentes que pudieran tener dicha consideración (Parque Andrés Segovia, etc.).

En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental en las zonas con presencia de la comunidad florística de Maytenus senegalensis subsp. Europaea, se excluyen los artales y se clasifican como suelo no urbanizable. De este modo, la superficie del **SG-ELV-07** se reduce de 45.945 m2 a 19.682 m2 y la del **SG-CAP-01** pasa de 77.282 m2 a 76.380 m2.

Se ajusta la delimitación del sistema general denominado Parque arqueológico Turaniana al suelo urbano consolidado existente, pasando la superficie total del ámbito de 88.407 m2 a 67.635 m2.

	Antes	Ahora
SG-P-1A	13.768	11.632
SG-P-1B	12.428	11.966
SG-P-1C	33.854	21.380

Se reconsidera y modifica el uso característico de los ámbitos afectados por el Cementerio de Aguadulce, calificándose con uso terciario los sectores **U-AGU-01** y **Z-AGU-02**, al mismo tiempo que se excluye de su delimitación las zonas con presencia de artales.

La edificabilidad global del sector **Z-AGU-02** se reduce de 0,6 m²/m² a 0,5 m²/m².

Se ajusta el ámbito del sector **U-CAM-05** al suelo de la Rambla de las Hortichuelas clasificado como no urbanizable y al sistema general viario existente (CN-340), modificándose la superficie del sector de 39.034 a 43.042 m².

En cumplimiento de la declaración de Impacto Ambiental y como consecuencia de la aprobación definitiva del nuevo deslinde marítimo terrestre en la Zona de las Salinas, se reducen la superficie, la densidad y la edificabilidad del sector **Z-Sal-01**. El índice de edificabilidad bruta del sector se fija en 0,648 m²/m² en vez de 0,820 m²/m², y la densidad pasa de 44 a 36 viviendas por hectáreas.

5.-Determinaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

En cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental se reduce el ámbito de **SUR-NS-Las Marinas**, al ser ocupada la zona suroeste en la zona que linda con el Paraje Natural Punta Entinas Sabinar con la ampliación de la franja de protección, denominada SG-SOL-09, pasando de 748.595 m² a 722.106 m².

En las zonas con presencia de la comunidad florística de *Maytenus senegalensis* subsp. *Europaea*, se introducen las adaptaciones indicadas en el Declaración de Impacto Ambiental, modificándose el ámbito denominado **SUR-NS- Ctra. La Mojonera**, que se reduce de 136.923 m² a 69.784 m², así como el sistema general **SG-CAP-01** que pasa de 77.282 m² a 76.380 m², clasificándose el resto como suelo no

urbanizable.

6.-Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.

Se suprimen las áreas de reparto **ARZ-11** y **ARZ-12**, correspondientes a los ámbitos Z-AGU-03 y Z-PAR-07, que conformaban la totalidad de las áreas, al haberse clasificado como suelo urbano (no consolidado en transformación).

Al ajustarse la delimitación del sistema general denominado Parque arqueológico de Turaniana y al subsanarse el error detectado en la medición del Parque de Protección de la EDAR, se altera la superficie de sistemas generales adscritos a las áreas de reparto ARZ-05 y ARZ-06, y consecuencia se modifica el aprovechamiento medio de las mismas.

El área de reparto **ARZ-06** también se ve alterada al redelimitar el sector Z-AGU-02 para excluir los artales en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental, pasando el aprovechamiento medio de 0,354 a 0,358 Uas/m².

El área de reparto **ARZ-05** también se modifica por las adaptaciones introducidas en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental al alterarse las superficies del sector Z-CAP-09 y del sistema general SG-ELV-07, quedando el aprovechamiento medio establecido en 0,379 Uas/m², en lugar de 0,376.

Se modifica el área de reparto **ARZ-01** con la nueva ordenación pormenorizada de las Salinas (Z-SAL-01), pasando el aprovechamiento medio de la misma de 0,595 Uas/m² a 0,515 Uas/m².

7.-Ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Se subsana el error detectado en la calificación de las Alhóndigas de la Ctra. De La Mojonera en suelo urbano consolidado, que se calificaban de equipamiento primario en lugar de industrial y comercial.

Respecto a los ámbitos cuyo desarrollo según el PGOU97 han sido objeto de impugnación por la Delegación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y posterior suspensión cautelar por mandato judicial, y de acuerdo con los criterios establecidos tras las reuniones conjuntas mantenidas entre los técnicos de dicha Delegación y del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, se confecciona una ficha pormenorizada de cada uno de dichos ámbitos: UE-11.2.A, UE-11.2.B.1, UE-56.1, UE-71.2, UE-78.2.A.

Asimismo, se ajustan los parámetros de la ficha de la UE-78.2.B a las modificaciones introducidas para conseguir una mejor conexión e integración con el entorno.

8.-Delimitación de áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado.

Se reconsidera el uso característico de los ámbitos afectados por el Cementerio de Aguadulce, calificándose con uso terciario el sector **U-AGU-01**, que se excluye del área de reparto ARU-11 y conforma una nueva área de reparto, la **ARU-12** con 1,00 Uas/m2 de aprovechamiento medio.

9.-Determinaciones de ordenación pormenorizada en el ámbito del Z-SAL-01

Se adapta la ordenación pormenorizada del sector Z-SAL-01 a la Orden del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino de 11 de junio de 2008, por la que se aprueba el deslinde en un tramo de costa de unos 2.600 metros de longitud, y a la modificación introducida por la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 28 de julio de 2008 en el artículo 59.1. del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, según el cual "los espacios libres *litorales incluyen los terrenos del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas*".

Al mismo tiempo, se ajusta la ordenación del ámbito de las Salinas al artículo 59.2. de dicha modificación del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, según el cual *forman parte de los espacios libres litorales los suelos colindantes con el dominio público marítimo terrestre, clasificados como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar*".

Por otra parte, se reconocen las edificaciones unifamiliares preexistentes y se excluyen del ámbito del sector Z-SAL-01, quedando clasificadas como suelo urbano consolidado con el uso de vivienda unifamiliar aislada.

Las diferentes alegaciones de los vecinos junto con la oportunidad de estas modificaciones que mejoran en una nueva vuelta el diseño final de la ordenación, justifican el mantenimiento de las preexistencias de estas propiedades en cuanto a su uso, intensidad de ocupación. Será necesaria la redacción de una ordenanza específica para mantener dicho uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas dentro del ámbito del suelo urbano consolidado que se le adjudica, con las características, edificabilidades y usos preexistentes.

No obstante dentro de las preexistencias se ha reconfigurado la manzana M14 que incluye una guardería dentro de un uso de equipamiento EPR (equipamiento primario).

M58	6.120 m2
M108	2.913 m2
M118	15.802 m2
M137	7.606 m2
Total preexistencias	32.440 m2

De esta forma el ámbito del sector Z-Sal-01 queda reducido a **2.155.671 m2**, y se reduce el índice de edificabilidad bruta del sector de 0,820 m2/m2 a 0,648 m2/m2, así como la densidad de viviendas por hectáreas que pasa de 44 a 36.

La nueva ubicación de la línea del deslinde público marítimo-terrestre introduce un ámbito de suelo entre esta y el mar en el que se reubica y amplía el parque comarcal, con una nueva superficie de **64,69 Has.**

La inserción de la nueva línea marítimo-terrestre conlleva franjas paralelas a esta línea con separaciones de 200 y 300m con distintos grados de protección.

En los primeros 200m, después de esta línea se han ubicado y distribuido únicamente espacios libres de sistema local, lo que implicado por un lado, una magnífica amplitud de estos espacios y por otro, la necesaria reducción en los entornos de la edificación residencial, pero entendemos, no obstante, que ello está compensado ampliamente.

En los 300m, siguientes no se ha permitido el uso residencial pero si el uso hotelero, así como los equipamientos necesarios del sector.

La intensidad del uso residencial se concentra por tanto fuera de las franjas de suelo antes descritas, produciéndose distintas categorías en cuanto a este uso residencial. La más significativa es la ubicación específica sobre un área de manzanas que incluye el 30% de la edificabilidad residencial total, las tipologías de estas construcciones no supera en ningún caso las siete plantas de altura incluyendo la baja, dedicando sus usos detallados a la planta baja para el comercial y el resto de las plantas para el residencial. Con la misma tipología edificatoria, en cuanto a altura y usos se dedican las edificaciones de las viviendas sin protección oficial.

La necesidad de concentración ha determinado una categoría de edificación residencial en altura, en la que disminuyendo la ocupación se aumenta la altura de la edificación hasta las treinta y tres plantas.

El uso hotelero permite una edificabilidad de 335.122m² y el uso comercial y de oficinas permite una edificabilidad de 284.461m².

Como final de la descripción se puede decir que con las modificaciones que mejoran el viario anterior y con las anteriormente descritas se han recualificado sensiblemente los resultados urbanísticos del sector, aunque si es verdad que se han reducido el número de viviendas y los aprovechamientos de uso terciario.

Respecto a los dos ámbitos de hábitat que se hallan dentro de este sector, concretamente uno de 82 Has, y otro de 68Has, en los cuales la antropización de su superficie es manifiesta y aceptada.

En el primer ámbito de 82 Has, la protección deberá ser prácticamente total, en tanto en cuanto todo el uso del suelo se dedica a espacios libres de sistema general y local.

En el segundo ámbito de 68 Has, se propone mantener dentro de dichos espacios la iniciativa de apoyo y recuperación a la especie, siendo imposible liberar todo el suelo para que dicha especie se

desarrolle libremente. Con la voluntad anterior se han establecido ocho manzanas de espacio libre de sistema local desde más de dos mil metros, hasta más de veinticinco mil con un total de 4,6 Has, dentro del ámbito de protección señalado y con las determinaciones necesarias que habrán de hacerse para que el mantenimiento y reproducción de esta especie se consiga reconducir dentro de tan amplio suelo a ello dedicado. Con esta solución se permite y ordena el suelo manteniendo todos los caracteres y necesidades generales previstas.

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

	Sup. Suelo	Sup. Edific.	Máx. Viv.
Total Suelo Urbano	14.472.802	3.661.173	30.599
Consolidado	5.347.376		
	5.693.748		
Subtotal Suelo Urbano Consolidado	11.041.124		
SUNC-ET I	1.617.813	1.253.785	10.090
SUNC-ET II	331.907	349.040	3.250
SUNC-ALESS	668.914	1.202.953	11.617
SUNC-ARIS	153.870	196.221	1.539
SUNC-SEC	659.175	659.175	4.103
Subtotal Suelo Urbano No Consolidado	3.431.678	3.661.173	30.599
Total Suelo Urbanizable	8.301.729	2.335.230	8.964
SUR-S	1.770.004	915.231	1.007
SUR-O	2.183.233	1.420.000	7.957
SUR-ET	0	0	0
Subtotal Suelo Urbanizable 1º 8 años	3.953.237	2.335.230	8.964
SUR-NS	4.348.492		
Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado	4.348.492		
Total Suelo No Urbanizable	37.794.664		
Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar	4.813.685		
Zona Arqueológica: Bic Turaniana	104.298		
Marítimo-terrestre	5.884.817		
Vías Pecuarias	1.224.269		
Rambias	578.590		
Subtotal SNUEP-LE	12.605.659		
SNUEP-PU-PT	16.819.000		
Especial protección por la planificación urbanística y territorial	8.370.005		
Subtotal SNUEP-PU-PT	25.189.005		
Sistemas Generales	2.285.799		
Total Término Municipal	59.650.000	5.996.404	39.563

La diferencia entre el sumatorio (5,37%) de todas las clases de suelo y la superficie del término municipal se debe a las superposiciones de categorías de especial protección por legislación específica (v.g. Punta Entinas Sabinar, Vías Pecuarias, etc.)

Cumplimiento Art. 45 POTA

Sistemas Generales 1º 8 años	
Espacios libres	317.605 m2
Viarío	751.330 m2
Equipamiento	245.344 m2
Espacios libres y viario	392.206 m2
	1.706.484 m2
Sistema General Parque Comarcal Salinas	
	646.949 m2
Suelo Urbano Existente	1.447 Ha
40% Incremento Suelo	579 Ha
Total Suelo 1º 8 años	395 Ha
Población existente Octubre 2008	82.961 habitantes
30% Incremento Población	24.888 habitantes
Ratio Hab/Vivienda	2,40 hab/viv
Población Prevista en Suelo Urbanizable	21.513 habitantes

Cumplimiento estándar Sistemas Generales (entre 5 y 10 m²/hab)

Viviendas Previstas en Suelo Urbanizable	8.964 viviendas
Viviendas Previstas en Suelo Urbano	30.599 viviendas
Total Viviendas Previstas PGOU	39.563 viviendas
Total Población Prevista PGOU	94.950 habitantes
Techo poblacional	177.911 habitantes
SSGG Espacios Libres Existentes	116.097 m ²
SSGG Parque Comarcal Salinas	646.949 m ²
SSGG Espacios Libres Adscritos 1º 8 años	317.605 m ²
SSGG Espacios libres en Parques lineales	274.544 m ²
Total SSGG Espacios libres	1.355.195 m²
Ratio SSGG Espacios Libres / Hab	7,62 m ² /Hab.

SISTEMAS GENERALES

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector
Barranco El Polvorín	Espacios libres		5.752	Existente
Barranco La Escucha	Espacios libres		10.850	Existente
Barranco La Gitana	Espacios libres		22.024	Existente
Rambla de Las Hortichuelas	Espacios libres		48.288	Existente
Rambla de la Culebra	Espacios libres		11.468	Existente
Plaza Hnos. Martín Escudero	Espacios libres		4.472	Existente
P. P.M Andrés Segovia	Espacios libres		11.128	Existente
Zona entre C.F. Los Eucaliptos y Rambla de las Hortichuelas	Espacios libres		1.301	Existente
Espacio Libre en Las Losas	Espacios libres		814	Existente
Subtotal Sistemas Generales E.L. Existentes			116.097	
Aparcamiento Hospital	Espacios libres	SG-AP-1A	27.009	Z-SAL-01
Aparcamiento Hospital	Espacios libres	SG-AP-1B	5.304	Z-SAL-01
Aparcamiento Ciudad Deportiva	Espacios libres	SG-AP-2	15.299	Z-SAL-01
Nuevos accesos Parador-Roquetas de Mar/Urbanización	Viarío	SG-CIR-1*	743.790	Z-SAL-01
Ciudad Deportiva	Equipamiento	SG-DEP-1	127.422	Z-SAL-01
Parque Lomas del Puerto	Espacios libres	SG-EL-1	8.928	Z-PUE-01
Parque Depósitos de Aguadulce	Espacios libres	SG-EL-6	8.043	Z-AGU-02
Viarío Lomas del Puerto	Viarío	SG-ELV-1	7.541	Z-PUE-01
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-2	81.129	Z-ALI-12
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-3	7.900	Z-CAM-01
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-4	13.460	Z-ALG-02
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-5	24.082	Z-ALG-03
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-6	15.289	Z-ALG-04
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-7	19.682	Z-CAP-09
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-8	3.685	Z-CAP-14
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-9	14.968	Z-CAP-14
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-10	17.104	Z-CAP-14
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-11	40.299	Z-CAP-09

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-12	2.051	Z-ROQ-05
Parque lineal Las Marinas	Espacios libres y viario	SG-ELV-13	31.164	Z-MAR-06
Parque lineal El Solanillo	Espacios libres y viario	SG-ELV-14	23.337	Z-SOL-05
Parque lineal Las Marinas	Espacios libres y viario	SG-ELV-15	15.354	Z-SOL-05
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-16	7.233	Z-SOL-05
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-17	12.739	Z-ROQ-05
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-18	21.481	Z-ALG-08
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-19	16.873	Z-ALG-04
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-20	24.376	Z-ALG-04
Hospital	Equipamiento	SG-H-1	42.079	Z-SAL-01
Ampliación depuradora	Equipamiento	SG-IS-1A	35.285	Z-SAL-01
Ampliación depuradora	Equipamiento	SG-IS-1B	33.985	Z-SAL-01
Parque de Bomberos	Equipamiento	SG-IS-2	6.573	Z-ROQ-05
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1A	11.632	Z-PAR-04
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1B	11.966	Z-CAM-09
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1C	21.380	Z-PAR-03
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1D	22.656	Z-ALI-11
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2A	12.871	Z-AGU-02
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2B	8.098	Z-ALI-01
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2C	21.451	Z-PAR-01
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2D	24.512	Z-CAM-01
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3A	42.088	Z-ALI-11
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3B	65.753	Z-ALG-01
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3C	10.613	Z-ALG-03
Parque comarcal de Roquetas de Mar -Salinas de San Rafael	Espacios libres	SG-PC-1A	646.949	DPMT
Subtotal Sistemas Generales Primeros 8 años			2.353.434	
Borde de integración con no urbanizable Campillo del Moro	Espacios libres	SG-CAM-01	92.303	SUR-NS-CAMPILLO DEL MORO
Accesos Variante de Roquetas por Ctra. Alicún	Viario	SG-ALI-01	7.525	SUR-NS-CTRA. ALICÚN
Borde de integración con suelo no urbanizable Algaída	Espacios libres	SG-ALG-01	43.933	SUR-NS-ALGAIDA
Viario y parque lineal Algaída	Espacios libres y viario	SG-ALG-02	45.012	SUR-NS-ALGAIDA
Espacios libres Algaída	Espacios libres	SG-ALG-03	44.269	SUR-NS-ALGAIDA

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector
Borde de integración con suelo no urbanizable Algaida	Espacios libres	SG-ALG-04	5.093	SUR-NS-ALGAIDA
Borde de integración con suelo no urbanizable Algaida	Espacios libres	SG-ALG-05	1.952	SUR-NS-ALGAIDA
Borde de integración con suelo no urbanizable Algaida	Espacios libres	SG-ALG-06	2.619	SUR-NS-ALGAIDA
Accesos Variante de Roquetas por la Algaida	Viarío	SG-ALG-07	38.907	SUR-NS-ALGAIDA
Viarío y parque lineal Roquetas pueblo	Espacios libres y viario	SG-ROQ-01	47.982	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Viarío y parque lineal Roquetas pueblo	Espacios libres y viario	SG-ROQ-02	30.109	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Viarío y parque lineal Roquetas pueblo	Espacios libres y viario	SG-ROQ-03	9.010	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Viarío y parque lineal Roquetas pueblo	Espacios libres y viario	SG-ROQ-04	12.820	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Borde de integración con suelo no urbanizable Roquetas pueblo	Espacios libres	SG-ROQ-05	4.263	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Borde de integración con suelo no urbanizable Roquetas pueblo	Espacios libres	SG-ROQ-06	5.542	SUR-NS-ROQUETAS PUEBLO
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-01	76.380	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío Las Capitanas	Viarío	SG-CAP-02	29.778	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-03	21.838	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-04	20.715	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-05	98.039	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-06	51.145	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío y parque lineal Las Capitanas	Espacios libres y viario	SG-CAP-07	4.531	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Borde de integración con suelo no urbanizable Las Capitanas	Espacios libres	SG-CAP-08	60.267	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Parque Urbano Las Capitanas	Espacios libres	SG-CAP-09	42.985	SUR-NS-LAS CAPITANAS
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-01	2.321	SUR-NS-PUERTO
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-02	12.294	SUR-NS-PUERTO
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-03	1.031	SUR-NS-PUERTO
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-04	6.104	SUR-NS-PUERTO
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-05	25.279	SUR-NS-PUERTO
Viarío Puerto	Viarío	SG-PUE-06	3.943	SUR-NS-PUERTO
Borde de integración con suelo no urbanizable Puerto	Espacios libres	SG-PUE-07	34.670	SUR-NS-PUERTO
Parque Comarcal Roquetas Puerto	Espacios libres	SG-PUE-08	151.779	SUR-NS-PUERTO
Borde de integración con suelo no urbanizable Las Marinas	Espacios libres	SG-MAR-01	26.373	SUR-NS-LAS MARINAS
Borde de integración con suelo no urbanizable Las Marinas	Espacios libres	SG-MAR-02	82.101	SUR-NS-LAS MARINAS
Viarío y parque lineal Las Marinas	Espacios libres y viario	SG-MAR-03	161.912	SUR-NS-LAS MARINAS

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector
Prolongación Variante de Roquetas	Viarío	SG-SOL-01	26.248	SUR-NS-SOLANILLO
Accesos Variante de Roquetas por El Solanillo	Viarío	SG-SOL-02	21.784	SUR-NS-SOLANILLO
Borde de integración con suelo no urbanizable El Solanillo	Espacios libres	SG-SOL-03	21.390	SUR-NS-SOLANILLO
Viarío El Solanillo	Viarío	SG-SOL-04	13.128	SUR-NS-SOLANILLO
Viarío y parque lineal El Solanillo	Espacios libres y viario	SG-SOL-05	27.353	SUR-NS-SOLANILLO
Viarío y parque lineal El Solanillo	Espacios libres y viario	SG-SOL-06	27.967	SUR-NS-SOLANILLO
Viarío y parque lineal El Solanillo	Espacios libres y viario	SG-SOL-07	15.821	SUR-NS-SOLANILLO
Parque Urbano El Solanillo	Espacios libres	SG-SOL-08	114.279	SUR-NS-SOLANILLO
Parque Urbano El Solanillo	Espacios libres	SG-SOL-09	160.979	SUR-NS-SOLANILLO
Subtotal Sistemas Generales en SUR-NS (A partir 9º año)			1.733.774	
Total Sistemas Generales			4.203.305	

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
ARZ-01	Z-SAL-01	Residencial-turístico	2.155.671	0,65	100%	1.397.392			1.640.199	
	Comercial				20%	284.459	1,25	1,00	355.573	
	Hotelero				24%	335.121	1,90	1,00	636.730	
	Residencial libre				39%	541.600	1,00	1,00	541.600	
	Res. VPP				17%	236.212	1,00	0,45	106.296	
	SSGG		1.030.173					0,00	0,00	0
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-01		3.185.843			1.397.392			1.640.199	0,515
ARZ-02	Z-PUE-01	Residencial	27.563	0,82	100%	22.601			21.014	
	Comercial				23%	5.162	1,25	1,00	6.453	
	Residencial libre				54%	12.207	1,00	1,00	12.207	
	Res. VPP				23%	5.232	1,00	0,45	2.354	
	SSGG		16.468					0,00	0,00	0
		TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-02		44.031			22.601			21.014
	Z-ALI-01	S-11.1.B Residencial	18.523	0,60	100%	11.114			9.741	
	Comercial				10%	1.111	1,25	1,00	1.389	
	Residencial libre				63%	7.002	1,00	1,00	7.002	
	Res. VPP				27%	3.001	1,00	0,45	1.350	
	SSGG		8.098					0,00	0,00	0
	Z-CAM-01	Residencial	59.682	0,60	100%	35.809			31.387	
	Comercial				10%	3.581	1,25	1,00	4.476	
	Residencial libre				63%	22.560	1,00	1,00	22.560	
	Res. VPP				27%	9.668	1,00	0,45	4.351	
	SSGG		32.411					0,00	0,00	0
	Z-ROQ-05	Residencial	47.744	0,60	100%	28.647			25.109	

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
		Comercial			10%	2.865	1,25	1,00	3.581	
		Residencial libre			63%	18.047	1,00	1,00	18.047	
		Resid. VPP			27%	7.735	1,00	0,45	3.481	
		SSGG	21.363				0,00	0,00	0	
		TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-04	187.822			75.570			66.237	0,353
ARZ-05		SUR-S	Instalac. Productivas	0,50	100%	100.946			103.470	
		Comercial			10%	10.095	1,25	1,00	12.618	
		Instal. Productivas			90%	90.851	1,00	1,00	90.851	
		SSGG	65.753				0,00	0,00	0	
		Z-ALG-04	Instalac. Productivas	0,50	100%	77.750			79.694	
		Comercial			10%	7.775	1,25	1,00	9.719	
		Instal. Productivas			90%	69.975	1,00	1,00	69.975	
		SSGG	56.538				0,00	0,00	0	
		Z-ALI-11	Instalac. Productivas	0,50	100%	80.322			82.330	
		Comercial			10%	8.032	1,25	1,00	10.040	
		Instal. Productivas			90%	72.290	1,00	1,00	72.290	
		SSGG	64.744				0,00	0,00	0	
		Z-ALI-12	Instalac. Productivas	0,50	100%	111.581			114.371	
		Comercial			10%	11.158	1,25	1,00	13.948	
		Instal. Productivas			90%	100.423	1,00	1,00	100.423	
		SSGG	81.129				0,00	0,00	0	
		Z-CAP-09	Instalac. Productivas	0,50	100%	95.350			97.734	
		Comercial			10%	9.535	1,25	1,00	11.919	
		Instal. Productivas			90%	85.815	1,00	1,00	85.815	
		SSGG	59.981				0,00	0,00	0	

Categoría		Instalac.	Productivas	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
Z-CAP-14	SUR-S	Instalac.	Productivas	98.349	0,50	100%	49.174			50.404	
		Comercial				10%	4.917	1,25	1,00	6.147	
		Instal.	Productivas			90%	44.257	1,00	1,00	44.257	
		SSGG		35.757				0,00	0,00	0	
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-05				1.394.150	0,50	100%	515.124			528.002	0,379
Z-AGU-02	SUR-S	Terciario		23.982	0,50		11.991			11.991	
		Comercial				100%	11.991	1,00	1,00	11.991	
		SSGG		20.952				0,00	0,00	0	
Z-ALG-02	SUR-S	Terciario		36.998	0,50		18.499			18.499	
		Comercial				100%	18.499	1,00	1,00	18.499	
		SSGG		13.460				0,00	0,00	0	
Z-ALG-03	SUR-S	Terciario		107.240	0,50		53.620			47.990	
		Aparcamientos				35%	18.767	0,70	1,00	13.137	
		Comercial				65%	34.853	1,00	1,00	34.853	
		SSGG		34.695				0,00	0,00	0	
Z-ALG-08	SUR-S	Terciario		59.087	0,50		29.544			29.544	
		Comercial				100%	29.544	1,00	1,00	29.544	
		SSGG		21.481				0,00	0,00	0	
Z-CAM-09	SUR-S	Terciario		33.933	0,50		16.967			16.967	
		Comercial				100%	16.967	1,00	1,00	16.967	
		SSGG		11.966				0,00	0,00	0	
Z-PAR-01	SUR-S	Terciario		46.785	0,50		23.392			23.392	
		Comercial				100%	23.392	1,00	1,00	23.392	
		SSGG		21.451				0,00	0,00	0	
Z-PAR-03	SUR-S	Terciario		92.727	0,50		46.364			46.364	

ARZ-06

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovecham. Objetivo	Aprov. Medio
ARU-02	A-CAM-01	Residencial	4.507	1,15	100%	5.181	100	45			4.541	
	Comercial				10%	518			1,25	1	648	
	Residencial libre				63%	3.264			1	1	3.264	
	Residencial VPP				27%	1.399			1	0,45	629	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-02		4.507		100%	5.181	100	45			4.541	1,007
ARU-03	A-SAL-01 (denegado)	Residencial	12.597	1,30	100%	16.376	100	126			14.354	
	Comercial				10%	1.638			1,25	1	2.047	
	Residencial libre				63%	10.317			1	1	10.317	
	Residencial VPP				27%	4.422			1	0,45	1.990	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-03		12.597		100%	16.376	100	126			14.354	1,139
ARU-05	A-ALI-02	Residencial	46.199	1,30	100%	60.059	100	462			52.642	
	Comercial				10%	6.006			1,25	1	7.507	
	Residencial libre				63%	37.837			1	1	37.837	
	Residencial VPP				27%	16.216			1	0,45	7.297	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-05		46.199		100%	60.059	100	462			52.642	1,139
ARU-06	A-ALI-04	Residencial	15.705	1,12	100%	17.589	100	157			15.417	
	Comercial				10%	1.759			1,25	1	2.199	
	Residencial libre				63%	11.081			1	1	11.081	
	Residencial VPP				27%	4.749			1	0,45	2.137	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-06		15.705		100%	17.589	100	157			15.417	0,982
ARU-07	A-ALG-01	Residencial	64.448	1,30	100%	83.478	100	644			77.603	
	Comercial				23%	19.033			1,25	1	23.791	
	Residencial libre				54%	45.112			1	1	45.112	
	Residencial VPP				23%	19.334			1	0,45	8.700	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-07		64.448		100%	83.478	100	644			77.603	1,204
ARU-09	A-ROQ-02	Residencial	10.413	1,30	100%	13.537	100	104			11.866	
	Comercial				10%	1.354			1,25	1	1.692	

Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovecham. Objetivo	Aprov. Medio
Residencial libre				63%	8.529			1	1	8.529	
Residencial VPP				27%	3.655			1	0,45	1.645	
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-09		10.413			13.537		104			11.866	1,139
U-ALG-02	Residencial	72.704	1,00	100%	72.704	65	473			63.725	
Comercial				10%	7.270			1,25	1	9.088	
Residencial libre				63%	45.804			1	1	45.804	
Residencial VPP				27%	19.630			1	0,45	8.834	
U-CAM-01	Residencial	3.476	1,00	100%	3.476	65	23			3.047	
Comercial				10%	348			1,25	1	435	
Residencial libre				63%	2.190			1	1	2.190	
Residencial VPP				27%	939			1	0,45	422	
U-CAM-02	Residencial	5.429	1,00	100%	5.429	65	35			4.758	
Comercial				10%	543			1,25	1	679	
Residencial libre				63%	3.420			1	1	3.420	
Residencial VPP				27%	1.466			1	0,45	660	
U-CAM-05	Residencial	43.042	1,00	100%	43.042	65	280			37.727	
Comercial				10%	4.304			1,25	1	5.380	
Residencial libre				63%	27.117			1	1	27.117	
Residencial VPP				27%	11.621			1	0,45	5.230	
U-CMO-01	Residencial	49.030	1,00	100%	49.030	65	319			42.975	
Comercial				10%	4.903			1,25	1	6.129	
Residencial libre				63%	30.889			1	1	30.889	
Residencial VPP				27%	13.238			1	0,45	5.957	
U-CMO-02	Residencial	17.441	1,00	100%	17.441	65	113			15.287	
Comercial				10%	1.744			1,25	1	2.180	
Residencial libre				63%	10.988			1	1	10.988	
Residencial VPP				27%	4.709			1	0,45	2.119	
U-CMO-03	Residencial	43.345	1,00	100%	43.345	65	282			37.992	
Comercial				10%	4.334			1,25	1	5.418	

Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Máx	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovecham. Objetivo	Aprov. Medio
Residencial libre				63%	27.307			1	1	27.307	
Residencial VPP				27%	11.703			1	0,45	5.266	
U-CMO-04	Residencial	99.357	1,00	100%	99.357	65	646			87.087	
Comercial				10%	9.936			1,25	1	12.420	
Residencial libre				63%	62.595			1	1	62.595	
Residencial VPP				27%	26.827			1	0,45	12.072	
U-CMO-05	Residencial	15.565	1,00	100%	15.565	65	101			13.643	
Comercial				10%	1.557			1,25	1	1.946	
Residencial libre				63%	9.806			1	1	9.806	
Residencial VPP				27%	4.203			1	0,45	1.891	
U-CMO-06	Residencial	19.001	1,00	100%	19.001	65	124			16.654	
Comercial				10%	1.900			1,25	1	2.375	
Residencial libre				63%	11.970			1	1	11.970	
Residencial VPP				27%	5.130			1	0,45	2.309	
U-CMO-07	Residencial	43.339	1,00	100%	43.339	65	282			37.986	
Comercial				10%	4.334			1,25	1	5.417	
Residencial libre				63%	27.303			1	1	27.303	
Residencial VPP				27%	11.701			1	0,45	5.266	
U-CMO-08	Residencial	28.816	1,00	100%	28.816	65	187			25.258	
Comercial				10%	2.882			1,25	1	3.602	
Residencial libre				63%	18.154			1	1	18.154	
Residencial VPP				27%	7.780			1	0,45	3.501	
U-CMO-09	Residencial	19.561	1,00	100%	19.561	65	127			17.145	
Comercial				10%	1.956			1,25	1	2.445	
Residencial libre				63%	12.323			1	1	12.323	
Residencial VPP				27%	5.281			1	0,45	2.377	
U-CMO-10	Residencial	4.623	1,00	100%	4.623	65	30			4.052	
Comercial				10%	462			1,25	1	578	
Residencial libre				63%	2.913			1	1	2.913	

	Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovecham. Objetivo	Apror. Medio
Residencial VPP					27%	1.248			1	0,45	562	
U-CMO-11	SUNC-SEC	Residencial	11.300	1,00	100%	11.300	65	73			9.904	
Comercial					10%	1.130			1,25	1	1.412	
Residencial libre					63%	7.119			1	1	7.119	
Residencial VPP					27%	3.051			1	0,45	1.373	
U-PUJE-01	SUNC-SEC	Residencial	22.768	1,00	100%	22.768	65	148			19.956	
Comercial					10%	2.277			1,25	1	2.846	
Residencial libre					63%	14.344			1	1	14.344	
Residencial VPP					27%	6.147			1	0,45	2.766	
U-ROQ-01	SUNC-SEC	Residencial	21.946	1,00	100%	21.946	65	143			19.236	
Comercial					10%	2.195			1,25	1	2.743	
Residencial libre					63%	13.826			1	1	13.826	
Residencial VPP					27%	5.925			1	0,45	2.666	
U-ROQ-02	SUNC-SEC	Residencial	30.795	1,00	100%	30.795	65	200			26.991	
Comercial					10%	3.079			1,25	1	3.849	
Residencial libre					63%	19.401			1	1	19.401	
Residencial VPP					27%	8.315			1	0,45	3.742	
U-ROQ-03	SUNC-SEC	Residencial	4.042	1,00	100%	4.042	65	26			3.543	
Comercial					10%	404			1,25	1	505	
Residencial libre					63%	2.547			1	1	2.547	
Residencial VPP					27%	1.091			1	0,45	491	
U-ROQ-05	SUNC-SEC	Residencial	19.683	1,00	100%	19.683	65	128			17.252	
Comercial					10%	1.968			1,25	1	2.460	
Residencial libre					63%	12.400			1	1	12.400	
Residencial VPP					27%	5.314			1	0,45	2.392	
U-ROQ-07	SUNC-SEC	Residencial	17.128	1,00	100%	17.128	65	111			15.012	
Comercial					10%	1.713			1,25	1	2.141	
Residencial libre					63%	10.790			1	1	10.790	
Residencial VPP					27%	4.624			1	0,45	2.081	

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Campillo del Moro	SUR-NS-Campillo del Moro	478.452	Residencial
	SG-CAM-01	92.303	
El Parador	SUR-NS-El Parador	272.020	Residencial
Las Losas	SUR-NS-Las Losas	15.349	Residencial
Ctra. Alicún	SUR-NS-Ctra. Alicún	806.162	
	SG-ALI-01	7.525	
Algaida	SUR-NS-Algaida	118.004	Residencial
	SG-ALG-01	43.933	
	SG-ALG-02	45.012	
	SG-ALG-03	44.269	
	SG-ALG-04	5.093	
	SG-ALG-05	1.952	
	SG-ALG-06	2.619	
Roquetas Pueblo	SUR-NS-Roquetas Pueblo	418.712	Residencial
	SG-ROQ-01	47.982	
	SG-ROQ-02	30.109	
	SG-ROQ-03	9.010	
	SG-ROQ-04	12.820	
	SG-ROQ-05	4.263	
Ctra. Mojonera Las Capitanas	SG-ROQ-06	5.542	
	SUR-NS-Ctra. La Mojonera	69.784	Residencial
	SUR-NS-Las Capitanas	797.798	
	SG-CAP-01	76.380	
	SG-CAP-02	29.778	
	SG-CAP-03	21.838	
	SG-CAP-04	20.715	

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
	SG-CAP-05 SG-CAP-06 SG-CAP-07 SG-CAP-08 SG-CAP-09	98.039 51.145 4.531 60.267 42.985	
	SUR-NS-Puerto	408.906	Residencial
Puerto	SG-PUE-01	2.321	
	SG-PUE-02	12.294	
	SG-PUE-03	1.031	
	SG-PUE-04	6.104	
	SG-PUE-05	25.279	
	SG-PUE-06	3.943	
	SG-PUE-07	34.670	
	SG-PUE-08	151.779	Residencial-turístico
Las Marinas	SUR-NS-Las Marinas	722.106	
	SG-MAR-01	26.373	
	SG-MAR-02	82.101	
El Solanillo	SG-MAR-03	161.912	
	SUR-NS El Solanillo	241.199	Residencial
	SG-SOL-01	26.248	
	SG-SOL-02	21.784	
	SG-SOL-03	21.390	
	SG-SOL-04	13.128	
	SG-SOL-05	27.353	
	SG-SOL-06	27.967	
	SG-SOL-07	15.821	
SG-SOL-08	114.279		
	SG-SOL-09	160.979	
Total SUR-NS Residencial		3.626.386	
Total SUR-NS Residencial-Turístico		722.106	
Total SUR-NS		4.348.492	

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Total SSGG SUR-NS		1.733.774	

ÁMBITO S-03.1

urbano
SUNC-E11

II



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

El número de viviendas establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. La parcela M6 tiene una superficie de 2425 m², 288 menos que en el Plan Parcial, para respetar el Viario del P.G.O.U.

ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m ²)
Residencial	26.345
Equipamiento primario	13.600
Espacio Libre	9.827
Viario/Aparcamiento	22.965
TOTAL	72.737

Manzana	M1	M2	M3	M4
Superficie (m ²)	1818	2175	2944	4313
Coef. Edificabilidad (m ² /n ²)	2,61	0,509	3,491	0,515
Superficie Edificable (m ²)	5010	1108	1447	2222
Tipología	UAG	LAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	43	9	13	18
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	M5	M6	M7	M8
Superficie (m ²)	2280	2713	6529	3810
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,331	1,983	3,207	3,377
Superficie Edificable (m ²)	5380	5380	20936	12866
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	65	65	201	130
Altura máxima (plantas)	5	5	4	5
Ático	S	Si	Si	Si

USO	Sup. (m2)
Residencial	28.220
Equipamiento primario	8.814
Espacio Libre	7.368
Viario/Aparcamiento	19.948
TOTAL	64.350

	1	2	5	6
Manzana	1	2	5	6
Superficie (m2)	4619	5048	2712	4567
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,229	2,252	1,372	1,861
Superficie Edificable (m2)	10297	11367	5076	8498
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	129	143	64	107
Altura máxima (plantas)	5	6	4	6
Ático	Si	Si	Si	Si

	7	8	9
Manzana	7	8	9
Superficie (m2)	3713	4808	2754
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,287	0,277	0,242
Superficie Edificable (m2)	1055	1332	666
Tipología	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	12	16	9
Altura máxima (plantas)	2	2	2
Ático	No	No	No



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Se ha modificado la superficie de la manzana 11 con respecto al Plan de Sectorización debido a que esta ocupaba parte de la manzana colindante perteneciente a la piscina municipal. El 30% de la edificabilidad residencial total deberá destinarse a vivienda de protección pública.

ÁMBITO S-54

urbano

SUNC-ETIII

II

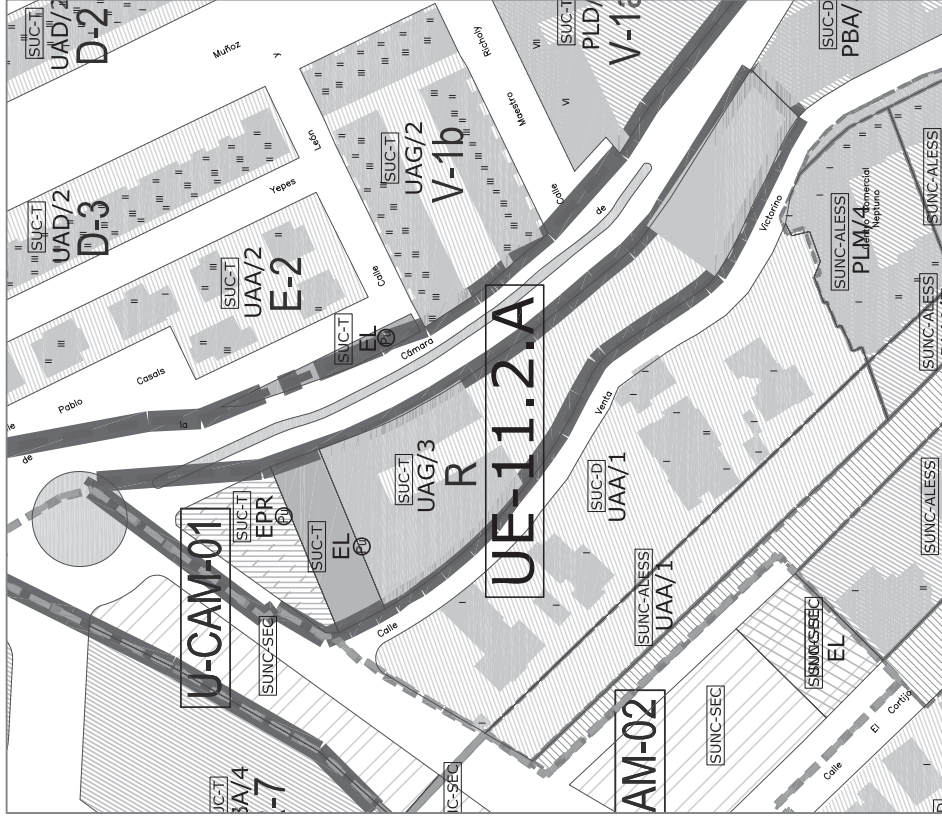
ZONA ORDENANZA

USO	Sup. (m2)
Residencial	3.480
Equipamiento primario	621
Espacio Libre	545
Viario/Aparcamiento	531
TOTAL	5.177

Manzana	F	
Superficie (m2)	3.430	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,735	
Superficie Edificable (m2)	6.212	
Tipología	UAG	
Nº máximo de viviendas	46	
Altura máxima (plantas)	3	
Ático	Nº	

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 04/02 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (72) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto.

ÁMBITO UE-11.2.A

urbano
SUC-T

||

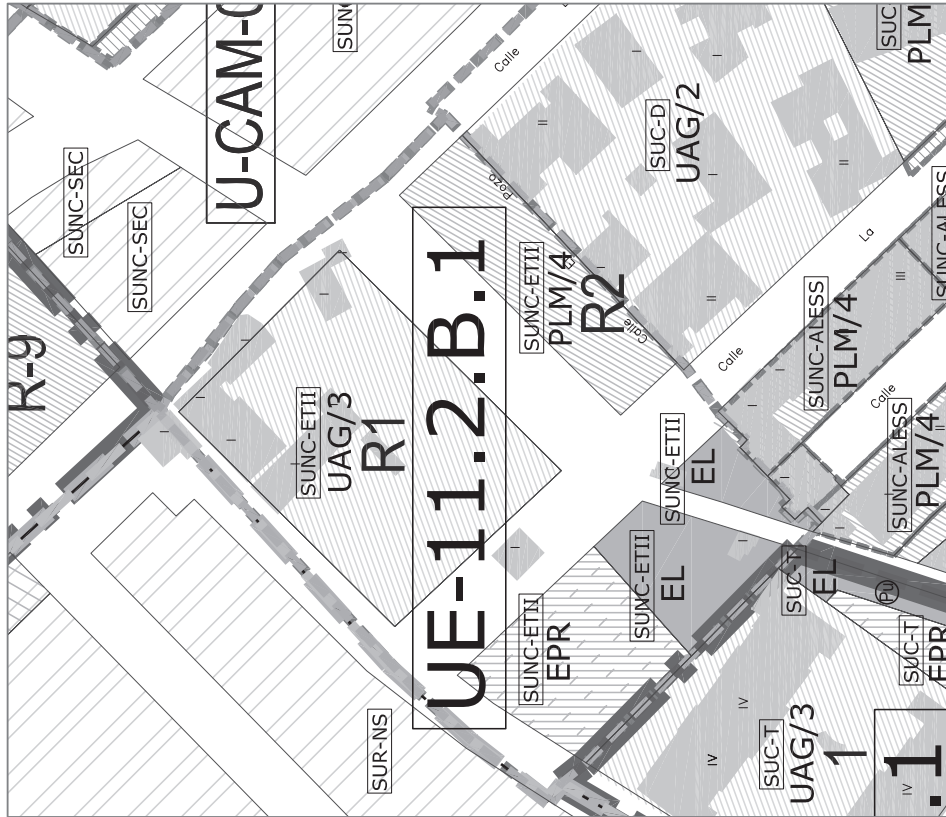
ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m2)
Residencia	2.937
Equipamiento primario	780
Espacio Libre	660
Viario/Aparcamiento	2.541
TOTAL	6.918

Manzana	R1	R2
Superficie (m2)	2.154	783
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,312	4,241
Superficie Edificable (m2)	4.981	3.321
Tipología	UAG	FLM
Nº máximo de viviendas	29	47
Altura máxima (plantas)	3	4
Ático	No	Si

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.



urbano

SUNC-ETII

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 04/04 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

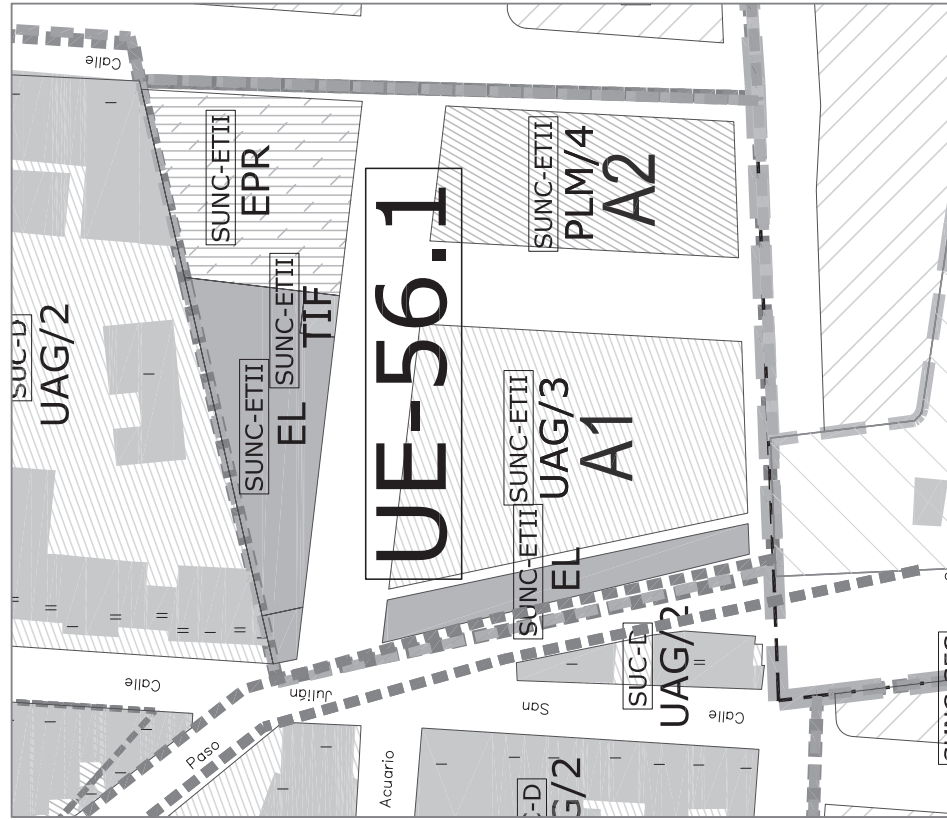
El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (110) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales. En la propuesta del P.E.R.I. se incluye dentro del Espacio Libre, viario público existente en la planimetría del catastro, por tanto mantenemos, el viario público de calle Pozo en vez de incorporarlo como suelo de espacio libre. Se han modificado las alineaciones para insertar la ordenación resultante en la estructura del viario del P.G.O.U.

ZONA ORDENANZA II

ÁMBITO UE-11.2.B.1

USO	Sup. (m2)
Residencial	2.365
Equipamiento primario	736
Espacio Libre	929
Vialio/Aparcamiento	2.077
Centro Transformación	30
TOTAL	6.137

Manzana	A1	A2
Superficie (m2)	1.528	437
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,882	3,519
Superficie Edificable (m2)	4.419	2.346
Tipología	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	20	47
Alturamáxima (plantas)	3	4
Ático	No	Si



ÁMBITO UE-56.1

urbano
SUNC-ETII

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 07/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. para la manzana A1 (36) incumple la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrige con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.

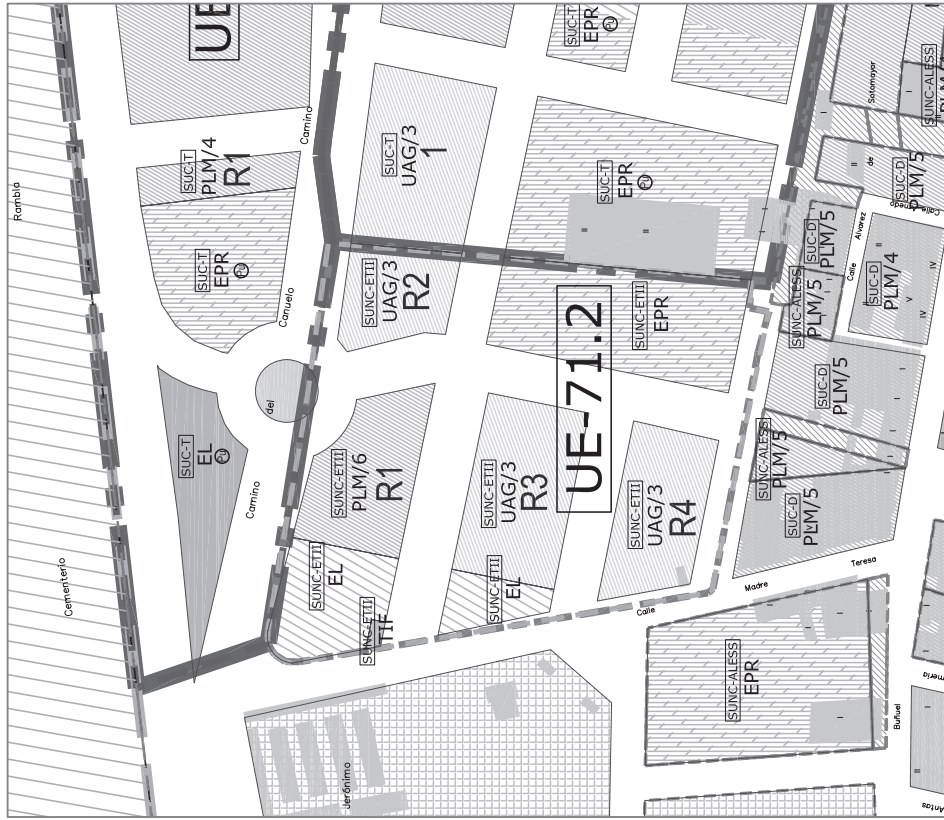
EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.

ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m2)
Residencial	4.789
Equipamiento primario	2.060
Espacio Libre	1.350
Vialio/Aparcamiento	5.019
Centro Transformación	31
TOTAL	13.249

Superficie (m2)	1254	831	1522	1182
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,071	2,698	2,698	2,698
Superficie Edificable (m2)	6359	2242	4107	3189
Tipología	PLM	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	98	11	20	16
Altura máxima (plantas)	6	3	3	3
Ático	Sí	No	No	No



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establece unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.

P.E.R.I. 07/04 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (174) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales. Se han modificado las alineaciones de las manzanas para adecuarlas al vial propuesto en el P.G.O.U.

ZONA ORDENANZA II

ÁMBITO UE-71.2

urbano
SUNC-ETI

ÁMBITO UE-78.2.A

urbano

SUNC-ETII

II



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 02/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (130) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales. Se han modificado las alineaciones de las manzanas de espacio libre y equipamientos para adecuarlas al vial propuesto en el P.G.O.U.

ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m2)
Residencial	3.706
Equipamiento primario	1.057
Espacio Litre	952
Viario/Aparcamiento	4.194
TOTAL	9.909

	1	2	3
Manzana	1	2	3
Superficie (m2)	1.100	1.783	823
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,324	2,738	2,738
Superficie Edificable (m2)	4.756	4.881	2.253
Tipología	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	74	24	11
Altura máxima (plantas)	5	3	3
Ático	Si	No	No

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.

ÁMBITO UE-78.2.B

urbano

SUNC-ETII

II



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Se han modificado viarios públicos para su mejor conexión y continuidad con el entorno existente.

También, y por éste motivo, se han ajustado las manzanas a que dicha modificación de viario afectaban.

ZONA ORDENANZA II

USO	Sup. (m2)
Residencia	13.447
Equipamiento primario	3.278
Espacio Libre	5.071
Viario/Aparcamiento	10.296
TOTAL	32.092

	P1	P2	P3	P4
Manzana	4157	1284	2293	1517
Superficie (m2)	1.700	1.699	2.799	1.699
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	7036	2182	6417	2578
Superficie Edificable (m2)	UFG	UAG	PLM	UAG
Tipología	51	25	53	22
Nº máximo de viviendas	4	3	4	3
Altura máxima plantas				
Ático	Nb	No	Si	No

	P5	P9	P10
Manzana	2311	799	1088
Superficie (m2)	2.800	2.796	2.800
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6470	2234	3046
Superficie Edificable (m2)	PLM	PLM	PLM
Tipología	41	37	41
Nº máximo de viviendas	4	4	4
Altura máxima plantas	Si	Si	Si
Ático			

DOCUMENTO 4: CATÁLOGO

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

MEMORIA DE ORDENACIÓN



- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. OBJETIVOS DEL CATÁLOGO
- 3. ELEMENTOS CATALOGADOS
 - A. Estructural
 - B. Arquitectónico
 - C. Arqueológico
- 4. MEMORIA DE PROTECCIÓN
 - Grado de Protección A
Protección integral
 - Grado de Protección B
Protección Tipológica/Compositiva
 - Grado de Protección C
Protección de Ordenación
 - Determinaciones de Tipo de Obra

1. INTRODUCCIÓN

El concepto actual de Patrimonio, recogido en la legislación andaluza, e inspirado en los distintos documentos internacionales, comprende un marco que supera al propio inmueble. Abandona la individualidad del monumento para integrarlo en su propio entorno. Reconoce la existencia de valores patrimoniales, que son herencia de la cultura de una sociedad, que han evolucionado en el tiempo.

LEY 1/1991 Andalucía

Artículo 2.º

1. El Patrimonio Histórico Andaluz se compone de todos los bienes de la cultura, en cualquiera de sus manifestaciones, en cuanto se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o técnico para la Comunidad Autónoma.

LOUA

Artículo 16. Objeto, elaboración y registro de Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurrían valores singulares.

A la catalogación del patrimonio arqueológico y arquitectónico podemos añadir el patrimonio estructural, que conforman las tramas urbanas originales de la ciudad. Todos estos elementos nos acercan a comprender el verdadero PAISAJE CULTURAL de Roquetas de Mar.

Comprender el edificio en su contexto cronológico, físico y social es el objetivo de este catálogo, y conseguir con él una imagen global de la cultura y sociedad del municipio.

Para la elaboración del catálogo se han utilizado las siguientes fuentes de información: reconocimiento directo del Termino Municipal, recopilación y síntesis de fuentes bibliográficas y documentales.

2. OBJETIVOS DEL CATÁLOGO

Estudio y protección de la relación de los bienes y su entorno.

Protección de aquellos entornos y estructuras urbanas que sin poseer elementos arquitectónicos resaltables, guardan un valor excepcional para comprender el desarrollo de la ciudad.

Catalogación de nuevas tipologías: bienes contemporáneos que han sabido interpretar el paisaje urbano y cultural.

Revalorizar el Patrimonio como factor de desarrollo socioeconómico, y como inspiración de futuras creaciones.

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. ELEMENTOS CATALOGADOS

Para enmarcar el Patrimonio en su contexto, es necesario organizar la protección, conservación y puesta en valor, de lo general a lo particular. Establecemos las siguientes categorías de catalogación:

*Estructural**Arquitectónico**Arqueológico*

Esta clasificación podrá darnos una idea global de lo que se construye, cuando y cómo, en la ciudad de Roquetas de Mar. En definitiva una lectura social e histórica del municipio a través de su arquitectura.

A. Estructural

Se entiende por estructural aquel elemento producto de la relación entre el hombre y los elementos físicos que le rodean, y cuyo carácter es conformador del territorio.

En el elemento estructural podemos encontrar todos aquellos configuradores de la ciudad y su crecimiento. Nos permite rastrear la ciudad viendo los distintos modelos de ocupación territorial y las distintas tramas urbanas a las que han dado lugar.

En Roquetas de Mar caben destacar y catalogar, por su conservación y aún fácil lectura, los conocidos como Poblados de Colonización. La relación con el territorio y su explotación, así como su posterior huella en la ciudad, los hacen suficientemente valiosos para ser catalogados.

ESTR01 Poblado de Colonización Ampliación de Roquetas.

ESTR02 Poblado de Colonización El Parador.

ESTR03 Poblado de Colonización Las Marinas.

ESTR04 Poblado de Colonización El Solamillo.

B. Arquitectónico

Incluye todos aquellos inmuebles de interés por su valor histórico, artístico, ambiental o etnológico, tanto del área urbana, como del área no urbana del Término Municipal de Roquetas de Mar.

Se han incluido todos aquellos inmuebles protegidos por las leyes de patrimonio histórico, estatal y autonómico. También aquellos elementos que conservan lo tradicional y esencial de la sociedad roquera y sus modos de vida. Y muchos otros que responden a nuevas tipologías, pero que poseen valores excepcionales, por su correcta interpretación del lugar y la ciudad.

ARQT01 Faro de Santa Ana.

ARQT02 Edificio de Viviendas El Faro.

ARQT03 Molino de Viento.

ARQT04 Castillo de Santa Ana.

ARQT05 Apartamentos El Palmeral.

ARQT06 Cabañas Campamento Juvenil.

ARQT07 Capilla Abierta.

ARQT08 Residencial Los Balandros.

ARQT09 Ermita de Santa Cruz.

ARQT10 Seminario de Verano.

ARQT11 Chalet de Cervantes.

C. Arqueológico

En el fichero de Arqueología se recogen todos aquellos yacimientos arqueológicos del Término Municipal. En nuestro caso se ha realizado la ficha del BIC Ribera de Algaida. Este yacimiento por su ubicación corresponde a la ciudad romana de Turaniana, sin duda poblado origen de la ciudad, y de la cultura del lugar.

ARQL01 Yacimiento de Turaniana, Ribera de Algaida.

El yacimiento arqueológico de El Parador no se ha incluido por estar totalmente destruido por obras de infraestructura de carretera.

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. MEMORIA DE PROTECCIÓN

El catálogo busca la implementación de políticas activas que alcancen los objetivos de protección de los elementos y estructuras catalogados, con una serie de propuestas y medidas estratégicas integradas en el proceso de ordenación.

Todos los elementos se agruparán según diversos grados de protección, que atenderán a su significación histórica y social en la ciudad, así como sus valores artísticos, arquitectónicos, urbanísticos y etnológicos.

Los grados de protección especificarán que elementos o valores se protegen en él, así como las intervenciones y usos posibles. Todos éstos datos serán detallados y aplicados al bien en cada ficha.

Los grados de protección establecidos son los siguientes:

- Grado de Protección A protección integral
- Grado de Protección B protección tipológica/compositiva
- Grado de Protección C protección de ordenación

GRADO DE PROTECCIÓN A protección integral

Se incluirán en este grado de protección los bienes de relevancia local, autonómica o nacional, declarados BIC, así como aquellos que por su valor este plan considere la necesidad de preservar íntegramente. Adquirirán esta protección todos aquellos bienes que adquieran cualquiera de las características anteriormente mencionadas con fecha posterior a la redacción de este catálogo.

Éstos bienes presentan un excepcional interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

Protección

El grado de protección de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. En los casos de alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertinentes al devenir histórico del edificio, que alteren su lectura y significado, se podrá actuar sobre el bien para recuperarlo.

La protección se extiende a la parcela donde se ubica, de la que habrá que respetar su forma, dimensiones y ocupación.

Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien habrá de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren a visión o estética de los mismos.

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

MEMORIA DE ORDENACIÓN

<p><i>Protección arqueológica</i></p> <p>Los inmuebles de carácter arqueológico, incluidos en esta protección, son aquellos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía declarados como BIC.</p> <p>Sobre el suelo delimitado como yacimiento no se permitirá actuación alguna que no esté destinada a la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.</p> <p>Respecto a las edificaciones preexistentes a éste catálogo, clasificadas como suelo urbano por el PGOU, tan sólo se permitirán las obras que se detallan a continuación, siempre y cuando no supongan movimiento de tierras. En éste caso habrán de justificarse mediante un informe arqueológico y autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.</p>	<p><i>Condiciones y parámetros de edificación</i></p> <p>Ocupación: La máxima permitida será la existente</p> <p>Posición: Se mantendrá la existente.</p> <p>Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.</p> <p>Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.</p> <p>Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.</p>
<p><i>Alcance del nivel de protección exigido</i></p> <p>El grado de protección cubrirá a todo el elemento catalogado, incluida su parcela.</p>	<p>GRADO DE PROTECCIÓN B protección tipológica /compositiva</p> <p>Los edificios incluidos en este nivel serán aquellos que sin poseer la excepcionalidad de los descritos en el apartado anterior, son piezas relevantes para el lugar en el que se implantan aunque alcanzando sólo relevancia local.</p> <p>Estos bienes presentan un especial interés por su importancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local.</p>
<p><i>Obras permitidas</i></p> <p>Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.</p> <p>Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.</p> <p>Cualquier actuación sobre los bienes declarados BIC habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.</p>	<p><i>Protección</i></p> <p>Se protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación.</p> <p>En los casos en los que la parcela sea un elemento significativo, asociado a la tipología, esta gozará de la protección, habiendo de respetarse su forma, dimensiones y ocupación, impidiéndose la segregación de la misma.</p>

Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien habrá de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición de la fachada, no pudiendo superar la altura del forjado de techo de la planta baja, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurren o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren a visión o estética de los mismos.

Alcance del nivel de protección exigido

El grado de protección cubrirá la fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, y en los casos en los que sea relevante, la parcela del inmueble.

Obras permitidas

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.

Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.

Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

Condiciones y parámetros de edificación

Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.

Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.

Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.

Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.

GRADO DE PROTECCIÓN C protección de ordenación

Las estructuras urbanas incluidas en este grado de protección son aquellas que sin poseer necesariamente inmuebles incluidos en los grados de protección anteriores, poseen una ordenación de valores urbanos a proteger.

Estos bienes presentan un especial interés por su importancia histórica, etnográfica, sus valores y su significación local.

Protección

Se protege la concepción global del ámbito delimitado, las tipologías y composición de los espacios públicos, incluyendo los elementos que lo generan, así como las estructuras, composición de los inmuebles y estética del entorno.

Las parcelas, para las áreas protegidas con este grado, son elementos significativos, asociadas a la tipología, estas gozarán de la protección, habiendo de respetarse su forma, dimensiones y ocupación, impidiéndose la agregación o segregación de las mismas.

<p>Las intervenciones sobre los bienes, incluidos en la delimitación de la estructura urbana catalogada, habrán de contemplar un análisis de la repercusión de la mismas sobre ésta, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación del inmueble objeto de intervención con la estructura protegida.</p> <p>Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición de la fachada, no pudiendo superar la altura del forjado de techo de la planta baja, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren a visión o estética de los mismos.</p>	<p>DETERMINACIONES DE TIPO DE OBRA</p> <p>Obra de Conservación</p> <p>Su objeto será mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos. Su finalidad podrá ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantizar la seguridad estructural, mediante el afianzamiento, la reparación y refuerzo de elementos estructurales, permitiéndose, en caso necesario, las reposiciones parciales. Mantener en adecuadas condiciones las instalaciones del edificio. Resolver problemas ocasionados por humedades tanto capilares como de filtración. Reparar revestimientos, acabados y elementos decorativos. <p>Obra de Restauración</p> <p>Tendrán por objeto la restitución de un edificio completo o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, tomando como premisas el fundamento científico y el rigor, respetando las bases establecidas en la legislación patrimonial aplicable y a las cartas y documentos internacionales.</p> <p>También se consideran obras de restauración la eliminación de alteraciones significativas en el inmueble, carentes de valor, que no puedan considerarse como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que alteren su lectura y significado.</p>
<p>Obras permitidas</p> <p>Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.</p> <p>Reforma interior que no altere el sistema estructural, las fachadas, tipos de cubierta, soportales y patios.</p> <p>Obra de nueva planta que respete las alineaciones, la composición de fachada, la ubicación y dimensiones de patios y soportales.</p> <p><i>Condiciones y parámetros de edificación</i></p> <p>Serán los previstos por el PGOU para cada una de las parcelas.</p>	

La restauración del inmueble se hará, siempre que resulte viable, contando con técnicas y materiales originales, y si esto no es posible, diferenciándolas claramente, huyendo del mimetismo.

En la actuación deberán conservarse la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como todos los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines...)

Obras de Reforma

Se trata de intervenciones cuya finalidad es garantizar el uso de la edificación o mejora de sus condiciones de habitabilidad.

Tipo 3. Se permiten la sustitución de partes no consideradas como definitivas de la tipología, composición o elementos a proteger, y la ampliación tanto horizontal, como vertical. En el caso de remonte se permite alteración de la fachada siempre que ésta mantenga el ritmo y proporciones de los huecos originales.

Tendrá por objeto la modificación de la edificación, pudiendo afectar a la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, aunque siempre sin alterar los valores y características que determinaron la inclusión de ésta en el Catálogo.

En la actuación deberán conservarse la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta.

Según el nivel de reforma aplicado, y los elementos afectados por la misma, podemos distinguir tres tipos:

Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no. No obstante, para cualquier tipo de intervención será de aplicación general las Normas Urbanísticas del Plan General.

Tipo 1. No afectan al sistema estructural, a la composición espacial ni a la organización general, aunque pueden contemplar la redistribución interior.

Ninguna de las actuaciones afectará a los aspectos que definen las características arquitectónicas del edificio tales como fachadas interiores y exteriores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

Tipo 2. Se permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, y su sustitución por otros de nueva planta, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo autoricen. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques de la misma.

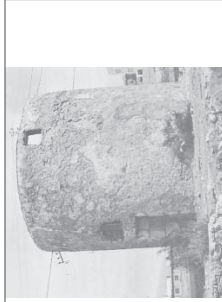
GRADO DE PROTECCIÓN A

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

FARO DE SANTA ANA
Puerto de Roquetas de Mar. s/n
ARQT 01



MOLINO DE VIENTO
C/ Molino 2
ARQT 03



CASTILLO DE SANTA ANA
Puerto de Roquetas s/n
ARQT 04



ERMITA DE SANTA CRUZ
C/ Juan Bonachera s/n
ARQT 09



GRADO DE PROTECCIÓN A

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

YACIMIENTO DE TURANIANA
Ribera de Algaida
ARQL 01



GRADO DE PROTECCIÓN B

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

EDIFICIO DE VIVIENDAS EL FARO
Puerto. Carretera hacia la urbanización s/n
ARQT 02



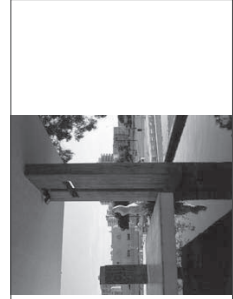
APARTAMENTOS EL PALMERAL
Paseo El Palmeral 15
ARQT 05



CABAÑAS CAMPAMENTO JUVENIL
C/ de los Griegos 2 (Camp. Juan de Austria)
ARQT 06



CAPILLA ABIERTA
C/ La Alondra
ARQT 07




GRADO DE PROTECCIÓN B

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR


Residencial Los Balandros
Paseo de los Castaños s/n
ARQT 08



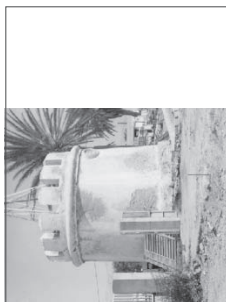
SEMINARIO DE VERANO
C/ Eire 2 (esquina C/ Manchester)
ARQT 10



CHALET CERVANTES
C/ Isla La Toja 4
ARQT 11



TORRE DE LA MOLINETA
Carretera de Alicún
ARQT 12



GRADO DE PROTECCIÓN C

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR



POBLADO DE COLONIZACIÓN
Ampliación ROQUETAS de MAR
ESTR**01**



POBLADO DE COLONIZACIÓN
EL PARADOR
ESTR**02**



POBLADO DE COLONIZACIÓN
Urbanización LAS MARINAS
ESTR**03**



POBLADO DE COLONIZACIÓN
EL SOLANILLO
ESTR**04**

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

FICHAS DE CATÁLOGO



Estructural

- ESTR01 Poblado de Colonización Ampliación de Roquetas.
- ESTR02 Poblado de Colonización El Parador.
- ESTR03 Poblado de Colonización Las Marinas.
- ESTR04 Poblado de Colonización El Solanillo.

Arquitectónico

- ARQT01 Faro de Santa Ana. ARQT07 Capilla Abierta.
- ARQT02 Edificio de Viviendas El Faro. ARQT08 Residencial Los Balandros.
- ARQT03 Molino de Viento. ARQT09 Ermita de Santa Cruz.
- ARQT04 Castillo de Santa Ana. ARQT10 Seminario de Verano.
- ARQT05 Apartamentos El Palmeral. ARQT11 Chalet de Cervantes.
- ARQT06 Cabañas Campamento Juvenil. ARQT12 Torre de la Molineta.

Arqueológico

- ARQL01 Yacimiento de Turaniana, Ribera de Algaida.

ESTRUCTURAL

POBLADO DE COLONIZACIÓN
Ampliación ROQUETAS de MAR
ESTR 01 Grado de Protección A/B/C



Elemento Prot. Ambito
Sector ROQ (Roquetas Pueblo)
Superficie 79.500m²
Localización N: c/ Luis Buñuel
S: Av/ Casablanca
O: c/ De Adra
E: Av/ Pablo Picasso



POP01
Tipología edificatoria Poblado
Usos Residencial

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

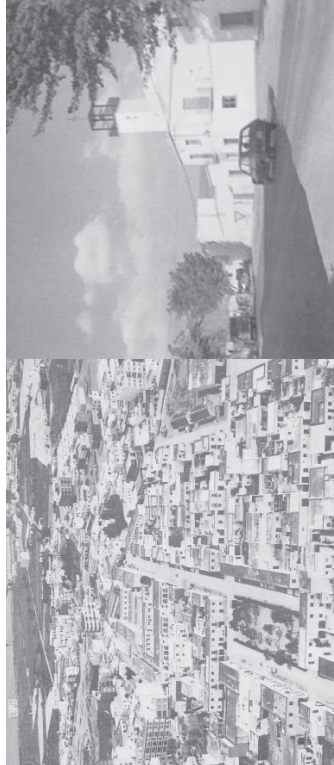
POBLADO DE COLONIZACIÓN
EL PARADOR
ESTR 02 Grado de Protección A/B/C



Elemento Prot. Ambito
Sector PAR (El Parador)
Superficie 5.300m²
Localización N: Piz/ de la Iglesia
S: c/ De Hortichuelas
O: Ctra/ de Alcún
E: c/ Mayor



POP01
Tipología edificatoria Poblado
Usos Residencial



DESCRIPCIÓN

Constituyen núcleos de población compactos y con tipologías de uso residencial bien definidas, ordenadas normalmente por tramas viarias regulares y una plaza central; el uso residencial está dominado por las viviendas unifamiliares (aisladas en el Solanillo, y adosadas generalmente en las Marinas y el Parador). A estas tramas de uso residencial se adosan los equipamientos educativos, deportivos y religiosos fundamentalmente, y los clásicos almacenes de comercialización de productos agrarios en algunos casos.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los conocidos como Poblados de Colonización fueron creados como impulso para el desarrollo agrícola de distintas zonas de la geografía española. Así el poniente almeriense, por su gran potencial, fue una de las regiones con mayor densidad de dichos poblados. Su uso era claramente residencial vinculado al suelo agrario, destacando la instalación de agua (pozos, acequias, aljibes...) a la que se vinculaban los poblados. En el término municipal se producen los primeros asentamientos de colonización con el nuevo poblado de *El Parador* y la ampliación de *Roquetas de Mar*, realizados ambos en 1954 con proyectos del arquitecto *José García-Nieto Gascón*.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se catalogan los Poblados de Colonización por su valor como estructura urbana, que deja huella de la historia reciente de la ciudad, y nos permite comprender su morfología y crecimiento. De los poblados originales se conservan elementos destacables como su ordenación y su carácter residencial, y elementos arquitectónicos como soportales y patios de vecinos en el poblado de ampliación de Roquetas de Mar, o la plaza de la Iglesia y la antigua oficina de correos en el poblado de El Parador.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

Ampliación Roquetas de Mar.
Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
Mantener la estructura de espacio libres y elementos arquitectónicos de soportales y patios de vecinos.

El Parador.

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
Mantener la estructura de espacio libres y elementos arquitectónicos de la plaza de la Iglesia y la antigua oficina de correos.

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

ESTRUCTURAL

POBLADO DE COLONIZACIÓN
Urbanización LAS MARINAS
ESTR 03 Grado de Protección **A/B/C**



Elemento Prot. **MAR (Las Marinas)**
Sector **53.000m**
Superficie Urbanización **N:c/ Granados**
Localización **S: Ctra/ Sabinar**
O:c/ Bartolomé de las Casas
E:c/ el Lirio

POP01
Tipología edificatoria **Poblado**
Usos **Residencial**



DESCRIPCIÓN

Constituyen núcleos de población compactos y con tipologías de uso residencial bien definidas, ordenadas normalmente por tramas viarias regulares y una plaza central; el uso residencial está dominado por las viviendas unifamiliares (aisladas en el Solanillo, y adosadas generalmente en las Marinas y el Parador). A estas tramas de uso residencial se adosan los equipamientos educativos, deportivos y religiosos fundamentalmente, y los clásicos almacenes de comercialización de productos agrarios en algunos casos.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los conocidos como Poblados de Colonización fueron creados como impulso para el desarrollo agrícola de distintas zonas de la geografía española. Así el poniente almeriense, por su gran potencial, fue una de las regiones con mayor densidad de dichos poblados. Su uso era claramente residencial vinculado al suelo agrario, destacando la instalación de agua (pozos, acequias, aljibes...) a la que se vinculaban los poblados. Tras los primeros poblados de El Parador y la ampliación de Roquetas de Mar, en 1954, se proyecta en 1958 *Las Marinas* por José Luis Fernández del Arno. En 1968, el almeriense, Francisco Langie proyecta y construye el poblado del *Solanillo*.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se catalogan los Poblados de Colonización por su valor como estructura urbana, que deja huella de la historia reciente de la ciudad, y nos permite comprender su morfología y crecimiento. De los poblados originales se conservan elementos destacables como su ordenación y su carácter residencial, y elementos arquitectónicos como patios de vecinos.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Mantener la estructura de espacio libres y elementos arquitectónicos de patios de vecinos.

POBLADO DE COLONIZACIÓN
EL SOLANILLO
ESTR 04 Grado de Protección **A/B/C**



Elemento Prot. **SOL (El Solanillo)**
Sector **95.000m**
Superficie Urbanización **N:c/ Algeciras**
Localización **S:c/ Baeza y c/ Bailén**
O:c/ Alcalá Real
E:c/ Durcal y c/ Ecija

POP01
Tipología edificatoria **Poblado**
Usos **Residencial**



ARQUITECTÓNICO

FARO DE SANTA ANA

Puerto de Roquetas de Mar. s/n

ARQT 01

Grado de Protección

A/B/C



Sector	ROQ (Roquetas Pueblo)
Ocupación	Aproximada
Superficie libre de parcela	190 m ²
Nº de plantas	Baja
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia con los valores patrim.	Alta
Tipología edificatoria	Faro
Usos:	Equipamiento cultural

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción	Edad Moderna
Año época de Reforma	Reforma completa 2003

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

El Faro se encuentra ubicado junto al Puerto de Roquetas en una zona cultural del que también forman parte el auditorio al aire libre ubicado en las inmediaciones y el Castillo de Santa Ana. Todo ello de gran valor histórico para el municipio.

Tras finalizar las obras de restauración, la Empresa Pública de Puertos de Andalucía firmó un convenio de cesión del edificio con el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con el fin de que fuera utilizado para fines culturales. Se ha convertido en una auténtica sala de exposiciones y muestras. Para ello cuenta con dos salas diferentes, en las que se suelen mostrar pinturas, esculturas, fotografías y cualquier tipo de iniciativa cultural que se quiera destacar.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Es otra de las edificaciones históricas que se conservan de Roquetas de Mar. En este caso, estuvo prestando servicio durante un largo periodo de tiempo, pero en los últimos años servía de vivienda al responsable del recinto portuario de la localidad, hasta que se construyeron las nuevas instalaciones. Entonces, esta edificación, propiedad de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, fue objeto de un proyecto de restauración que contó con la subvención de la Unión Europea y que permitió recuperar este hermoso edificio con el esplendor de sus inicios.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El Faro de Santa Ana se cataloga por su valor como elemento histórico y arquitectónico tras su restauración en 2003. Es destacable el espacio público que lo rodea así como el triángulo cultural que forma junto con el auditorio al aire libre y el Castillo de Santa Ana.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
Todo el elemento

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
Varios: No se contemplan la posibilidad de agregación o segregación.



Ámbito dónde se incluye



ARQUITECTÓNICO

EDIFICIO DE VIVIENDAS EL FARO
 Puerto. Carretera hacia la urbanización s/n
 Grado de Protección **A/B/C**
ARQT 02



Sector	ROQ (Roquetas Pueblo)
Referencia Catastral	5277201WF3657N 5277203WF3657N 5277204WF3657N
Superficie parcela	3510 m ²
Ocupación Aproximada Edificación	2637 m ²
Superficie libre de parcela	873 m ²
Nº de plantas	B + 3
Nº de viviendas	93
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia con los valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Vivienda Plurfamiliar
Usos:	Plantas Baja Soportales y Espacio Libre Resto de plantas Residencial

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción 1989, Edad Contemporanea
 Autor del Proyecto Ordaz Rebellar, J. Antonio
 Año época de Reforma -
 Autor de Reforma -

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

Edificios de viviendas situados junto al Puerto de Roquetas, de cuatro plantas y con una estructuración de pisos por planta. Los edificios se disponen exentos en su parcela tratada en su mayor parte como espacio público. Su volumetría y composición de fachada conluga una composición a destacar, así como el uso de soportales y el espacio libre de la planta baja.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los tres edificios se insertan en el conjunto de construcciones que forman fachada hacia el mar, junto al Puerto, en dirección a las Urbanizaciones

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Estos edificios constituyen un ejemplo de los conjuntos residenciales de la arquitectura mediterranea de la segunda mitad del siglo XX. La favorable geometría y disposición de la parcela, las adecuadas características constructivas, la adecuación de su programa habitacional y su conexión en planta baja favorecen la vigencia del conjunto.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
 Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.
 Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.
 mantenimiento de las plantas diáfanas en planta baja, no se puede alterar la planta baja.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
 Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.

OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN

Mantenimiento de las plantas bajas diáfanas.



ARQUITECTÓNICO

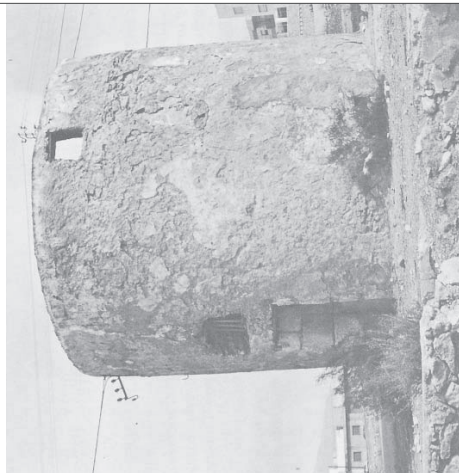
MOLINO DE VIENTO

C/ Molino 2

ARQT 03

Grado de Protección

A/B/C



Sector	ROQ (Roquetas Pueblo)
Referencia Catastral	4288807WF3648N
Superficie parcela	83 m ²
Ocupación Aproximada Edificación	27 m ²
Superficie libre de parcela	56 m ²
Estado de la edificación	Malo
Coherencia con los valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Molino
Uso permitido	equipamiento cultural

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción	1777, Edad Moderna
Autor	Miguel de Cambrono
Año época de Reforma	Sin reforma
Autor de Reforma	

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

Estructura cilíndrica, de mampostería desigual, el tiempo ha hecho desaparecer el techo de madera y las aspas. Da acceso a su interior una pequeña puerta adintelada y, en lo alto, presentan ventanillas. En su origen de la cubierta les salía un grueso tronco, el eje, al que se trababan las cuatro aspas, formadas por dos maderos largos, que formaban una cruz.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La edificación situada en el pueblo de Roquetas pertenece a una serie de obras impulsadas por D. Miguel de Cambrono, regidor de la ciudad de Almería, hacia el año 1777.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La caída en desuso y el abandono del edificio ha debido ser la causa inicial de su ruina; no obstante, las transformaciones del su entorno cercano, lo han descontextualizado de su entorno natural. Las intervenciones en molinos que responden legítimamente a las demandas del uso contemporáneo deben llevarse a cabo mediante la introducción de técnicas y materiales que mantengan un equilibrio de expresión, apariencia, textura y forma con la estructura original. Se pone en valor tanto el elemento como su entorno inmediato.

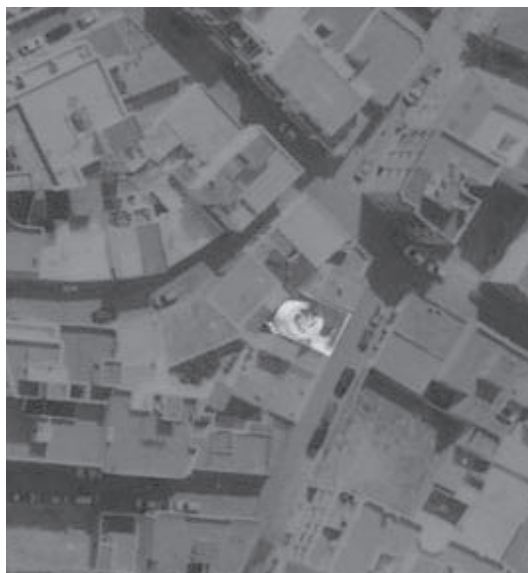
CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

- ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**
Fachada y elementos característicos de la misma
- OBRAS PERMITIDAS**
Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial
Obras de cubierta y carpintería.
- CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**
Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
- OTRAS AFECCIONES DE LA PROTECCIÓN**
Las intervenciones en molinos que respondan legítimamente a las demandas del uso contemporáneo deben llevarse a cabo mediante la introducción de técnicas y materiales que mantengan un equilibrio de expresión, apariencia, textura y forma con la estructura original.



Ambito donde se incluye

Elemento Protegido



ARQUITECTÓNICO

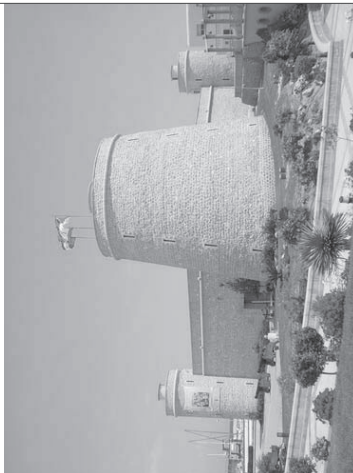
CASTILLO DE SANTAANA

Puerto de Roquetas s/n

ARQT 04

Grado de Protección

A/B/C



Sector	ROQ (Roquetas Pueblo)
Ocupación Aproximada	1.050m ²
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia con los valores patrimoniales	Alta
Tipología edificatoria	Castillo
Usos	Equipamiento Cultural
Protección	BIC
Figura	Declarado Monumento
Estado	BOE 29/06/1985
Tipología jurídica	
Publicado	

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción	S.XVII, Edad Moderna
Año Época de Reforma	Restauración Parcial 1995 Restauración Completa 2003

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

El Castillo de Santa Ana es una fortificación militar del siglo XVII situada en la zona del Puerto. En el siglo XX se destruyó la mayor parte del edificio, dejando tan solo una de las torres que se han conservado e integrado en el proyecto de recuperación de esta instalación histórica. La construcción del nuevo edificio inaugurado en Mayo de 2003 se ha llevado a cabo a través de varios proyectos de Escuelas Taller.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Fue construida entre finales del siglo XVI y principios del XVII, utilizada para la defensa de la población de los constantes ataques piratas. Está situado al lado del Auditorio del Faro de Santa Ana. Fue destruido en el siglo XX a consecuencia de un fatal terremoto y en la actualidad, parcialmente restaurado y habilitado como Centro Cultural. Cuenta con numerosas salas donde se exponen pinturas y fotografías, entre otras obras, y se realizan conferencias. Desde sus alrededores se obtienen unas fantástica vistas de toda la zona y del Mar Mediterráneo.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El Castillo de Santa Ana se cataloga por su valor histórico como Castillo del siglo XVII del que se conservan parte de sus murallas y una torre conocida como Torre de Roquetas. También son destacables sus restauraciones en los años 1995 y 2003

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, composición exterior en planta baja, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente.
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.

OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN

Se encuentra bajo la protección de la Declaración genérica del Decreto de 22 de abril de 1949, y la Ley 16/1985 sobre el Patrimonio Histórico Español. En el año 1993 la Junta de Andalucía otorgó reconocimiento especial a los castillos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



ARQUITECTÓNICO
APARTAMENTOS EL PALMERAL
 Paseo El Palmeral 15
 ARQT 05 Grado de Protección A/B/C



Sector	CAM (Campillo del Moro)
Referencia Catastral	79394.09WF373N
Superficie parcela	1625m ²
Ocupación Aproximada Edificación	470m ²
Superficie libre de parcela	1155m ²
Nº de plantas	B+4
Nº de viviendas	30
Estado de la edificación	Buena
Coherencia valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Bloque Abierto
Usos	Residencial Plurfamiliar

DATOS HISTÓRICOS	
Año, Época construcción	1968, Edad Contemporánea
Autor del Proyecto	Casinello Pérez, Fernando
Año época de Reforma	-
Autor de Reforma	-

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

Edificio de viviendas situado en la Urbanización de Aguadulce, de cinco plantas y con una estructura de pisos por planta. El edificio se dispone exento en su parcela tratada en su mayor parte como espacio público. Su volumetría y composición de fachada en dientes de sierra conjuga una composición a destacar, así como el uso de soportales y el espacio libre de la planta baja.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El edificio se inserta en el conjunto de construcciones que forman la Urbanización Aguadulce. Está situado en la Parcela 15 del Sector Rambla de la Urbanización Aguadulce.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este edificio constituye uno de los ejemplos de la arquitectura mediterránea de la segunda mitad del siglo XX. La favorable geometría y disposición de la parcela, las adecuadas características constructivas y la adecuación de su programa habitacional favorecen la vigencia de este edificio.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

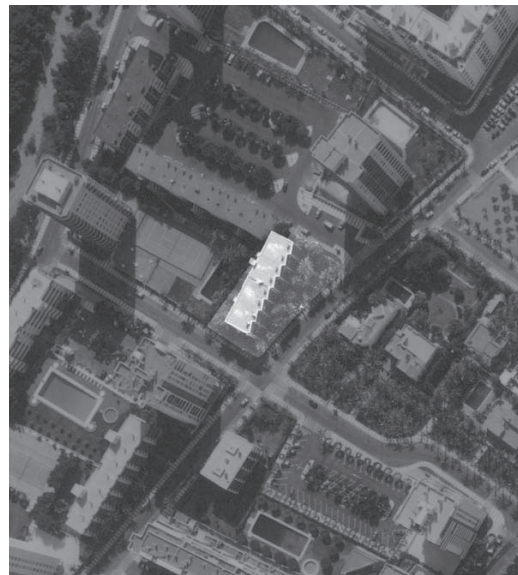
Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas. Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

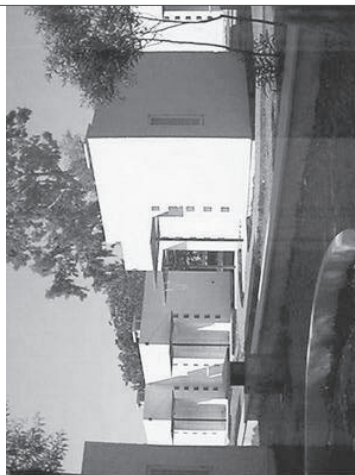
Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
 Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.



Elemento Protegido



ARQUITECTÓNICO
CABAÑAS CAMPAMENTO JUVENIL
 C/ de los Griegos 2 (Camp. Juan de Austria)
 ARQT 06 Grado de Protección A/B/C



Sector CAM (Campillo del Moro)
 Referencia Catastral 7529904WF3772N0001OK
 Superficie parcela 32.400m²
 Ocupación Aproximada Zona de Cabañas 3.090m²
 Nº de cabañas 14
 Estado de la edificación Buena
 Coherencia valores patrim. Aceptable
 Tipología edificatoria Bungalow
 Usos Equipamiento SIPS (Campamento Juvenil)
 Varios Premio Arco 1990-1991

DATOS HISTÓRICOS
 Año, Época construcción 1990, Edad Contemporánea
 Autor del Proyecto Francisco Fuentes y José María García Ramírez

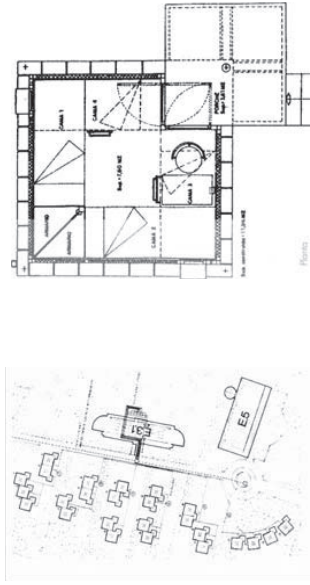
Año época de Reforma -
 Autor de Reforma -

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

25 Cabañas en Campamento Juvenil. La construcción forma parte de la remodelación total del Campamento de Aguadulce, situado a la orilla del mar en la urbanización del mismo nombre.

Cada una de las 25 cabañas se formaliza mediante un cubo de 3,40 m de lado de bloque visto de hormigón blanco. La entrada se sitúa en una arista del cubo formando una especie de pequeño porche cubierto. La diagonal del cubo sirve de eje de simetría para la disposición de los distintos elementos interiores y exteriores. La aireación de tan reducido espacio se resuelve mediante ventilación cruzada de los huecos laterales y una torre en la cubierta. Las carpinterías se han proyectado de forma que cumplan una doble función de cierre, en previsión de distintas incidencias del soleamiento.



VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se catalogan las Cabañas del Campamento por su valor en la integración de la construcción en el paisaje y arbolado existente, solucionando el programa con mínimos medios. Se destaca su arquitectura racionalista solucionando el programa con mínimos medios, así como su estructura de espacios libres.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas y espacios libres.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.



ARQUITECTÓNICO

CAPILLA ABIERTA

C/ La Alondra

ARQT 07

Grado de Protección

A/B/C



Sector	URB (Las Urbanizaciones)
Ocupación Aproximada Edificio	1.400m ²
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Capilla
Usos	Equipamiento Religioso

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción 1972, Edad Contemporánea
 Autor del Proyecto Fernando Casinello Pérez

Año época de Reforma
 Autor de Reforma

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

La Capilla Abierta fue levantada en 1972 siguiendo el diseño del arquitecto Fernando Casinello Pérez. Es una dependencia conventual destinada a la celebración de la misa frente a un espacio abierto ajardinado en forma de medio círculo en el que se congregan gran número de fieles.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El edificio religioso que se inserta en el conjunto de construcciones que forman la Urbanización Roquetas del año 1971. La Urbanización de Roquetas de Mar tiene la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional. A partir de 1967 la evolución de la 'Urba', ha sido constante. Uno de los valores más apreciados de la Urbanización de Roquetas consiste en que se trata de un espacio integrado por construcciones arquitectónicas totalmente integradas en el medio. Como resultado, este lugar se ha convertido en un modelo arquitectónico en el que elementos urbanísticos y elementos naturales conviven en armonía.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La Capilla abierta forma parte inseparable de la Urbanización Roquetas. Al valor de este edificio como integrante de un conjunto urbano, hay que añadir que ostenta como elemento arquitectónico aislado. En él se plasma la búsqueda de una configuración formal innovadora, de gran plasticidad, que se apoya en la reinterpretación de una tipología tradicional.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Totalidad del conjunto

OBRAS PERMITIDAS

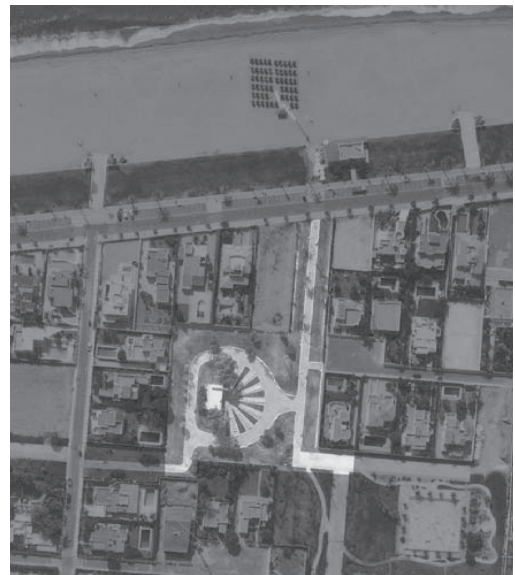
Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas. Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
 Varios: No se contemplaría posibilidad de agregación o segregación.



Aquí se incluye



ARQUITECTÓNICO

Residencial Los Balandros
Paseo de los Castaños s/n

ARQT 08 Grado de Protección A/B/C



Sector	AGU (Aguadulce)
Referencia Catastral	8340401WF3784S
Superficie parcela	11700 m ²
Ocupación Aproximada Edificación	5282 m ²
Superficie libre de parcela	6418 m ²
Nº de plantas	B+1
Nº de viviendas	50 viv
Estado de la edificación	Buena
Coherencia con los valores patrimoniales	Aceptable
Tipología edificatoria	Viviendas Unifamiliares
Usos	Residencial

DATOS HISTÓRICOS
 Año, Época construcción 1976, Edad Contemporánea
 Autor del Proyecto Santiago de la Fuente Viqueira y José Llopis Senante

Año época de Reforma -
 Autor de Reforma -

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

Conjunto de viviendas situado en la Urbanización de Aguadulce, de dos plantas y con una estructuración de pisos por planta. El edificio se dispone exento en su parcela tratada en su mayor parte como espacio público. Su volumetría y composición de fachada en dientes de sierra conlleva una composición a destacar, así como el uso de soportales y el espacio libre de la planta baja.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El edificio se inserta en el conjunto de construcciones que forman la Urbanización Aguadulce.

A Aguadulce le cabe el honor de haber sido el punto de partida de lo que hoy en día es el turismo en Almería, en 1964 fue declarada Centro de Interés Turístico Nacional. La transformación de la antigua carretera nacional 340 en un moderno bulevar supuso un cambio de imagen para Aguadulce además de las ramblas que atraviesan el núcleo urbano, cuyos cauces han sido canalizados y reconvertidos en zonas peatonales y de esparcimiento.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este conjunto residencial constituye uno de los ejemplos de la arquitectura mediterránea de la segunda mitad del siglo XX. La favorable geometría, su innovadora disposición, las adecuadas características constructivas y la adecuación de su programa habitacional favorecen la vigencia de este edificio.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas. Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
 Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.



ARQUITECTÓNICO

ERMITA DE SANTA CRUZ

C/ Juan Bonachera s/n

ARQT 09 Grado de Protección A/B/C



Sector	ROQ (Roquetas Pueblo)
Referencia Catastral	4984218WF3648S0001PL
Superficie parcela	174m ²
Ocupación Aproximada Edificación	30m ²
Superficie libre de parcela	144m ²
Nº de plantas	B
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Ermita
Usos	Equipamiento Religioso

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción	1840, Edad Contemporánea
Autor del Proyecto	-
Año época de Reforma	-
Autor de Reforma	-

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

La Ermita de la Santa Cruz actualmente está situada en el centro del Pueblo de Roquetas en la calle Juan Borrachera. De planta rectangular junto a edificaciones claramente posteriores donde se aprecia la falta de conexión entre ésta y las viviendas, invadiendo la acera de la calle. Su geometría y color nos sitúa en las edificaciones religiosas populares de mediados del siglo XIX.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La Ermita de la Santa Cruz situada en el antiguo El Ventorrillo es ejemplo de la arquitectura popular religiosa del siglo XIX. En esta época fue necesario reparar los caminos que conducían al puerto, especialmente en este tramo, El Ventorrillo (la Santa Cruz). Recibe este nombre porque dentro de ésta hay una cruz que portaron unos predicadores desde la Iglesia hasta esta ermita durante más de un kilómetro.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La Ermita de la Cruz se cataloga por su valor como elemento arquitectónico y religioso. Es destacable su inserción en la trama urbana del Pueblo de Roquetas, en la calle Juan Borrachera dirección a las Urbanizaciones.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

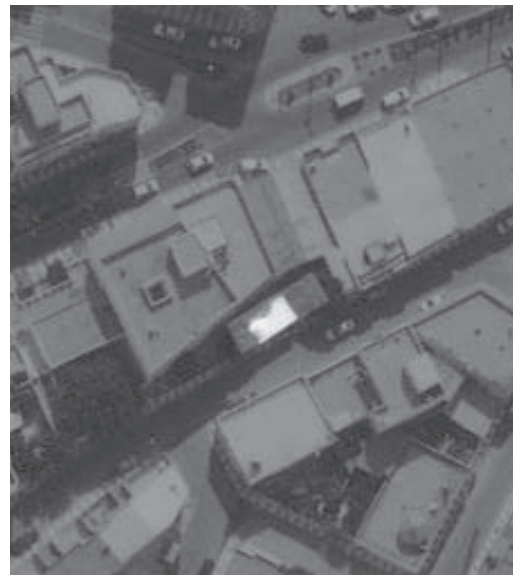
ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, composición exterior en planta baja, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
 Posición: Se mantendrá la existente.
 Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
 Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.



CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

El seminario se encuentra a unos 150 metros del mar. El edificio es de tres plantas de unos 470 m². El arquitecto don Guillermo Langle fue el proyectista y director de la obra, ayudado por el aparejador don Gabriel Rubio. El seminario, además de la gran iglesia, tiene capacidad para 200 alumnos y una serie de habitaciones para los superiores y profesores. Es un edificio en forma de pantalla que mira al mar. Destaca sobre todo el mural del altar, obra al temple del gran pintor almeriense Luis Cañadas.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En los años cincuenta, el obispo de Almería inicia las obras de este antiguo seminario de verano, en la antigua finca de los Sorias conocida como cortijo de con Mateo. Se ubica en una meseta junto al mar en Campillo del Moro.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El edificio se encuentra en un buen estado, gracias a su uso constante. Cabe destacar los acabados de mármoles y azulejos, y sobre todo el mural del altar de Luis Cañadas.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
 Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.
 Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
 Varios: No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.



ARQUITECTÓNICO

SEMINARIO DE VERANO

C/ Eire 2 (esquina C/ Manchester)

ARQT10 Grado de Protección A/B/C



Sector	CAM (Campillo del Moro)
Referencia Catastral	7531330WF3773S0001KB1
Superficie parcela	2.750m ²
Ocupación Aproximada Edificio	470m ²
Superficie libre de parcela	2.280m ²
Nº de plantas	B+2
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Seminario
Usos	Residencia Comunitaria (Seminario de Verano)

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción 1958, Edad Contemporánea
 Autor del Proyecto Guillermo Langle

Año época de Reforma
 Autor de Reforma

ARQUITECTÓNICO

CHALET CERVANTES

C/ Isla La Toja 4

ARQT11 Grado de Protección A/B/C



Sector	AGU (Aguadulce)
Referencia Catastral	8744902WF3784S0001PK
Superficie parcela	1.245m ²
Ocupación Aproximada Edificación	331m ²
Superficie libre de parcela	914m ²
Nº de plantas	B+1
Nº de viviendas	1
Estado de la edificación	Bueno
Coherencia valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Vivienda Unifamiliar
Usos	Residencial

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción	Primera mitad del siglo XX
Autor del Proyecto	-
Año época de Reforma	-
Autor de Reforma	-

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

El conocido como Chale de Cervantes en Aguadulce es una edificación vacacional característica de los años sesenta y setenta. Consiste en una construcción unifamiliar de una sola planta y un pequeño torreón. La vivienda posee dos porches, uno abierto al mar y el otro, de acceso, se abre al jardín que rodea al inmueble.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Desde la declaración de la Urbanización de Aguadulce como Centro de Interés Turístico Nacional en el año 1964, el municipio y especialmente la zona de Aguadulce, se convierte en referencia para muchas personalidades. Figuras del cine, de la política, de la ciencia y de la cultura se dan cita en Aguadulce. Los hoteles de la urbanización acogen a la mayoría de los visitantes, pero muchos otros, pasarán largas temporadas, por lo que buscan construirse sus propias viviendas, que convierten en su lugar de retiro. Por este motivo aparecen multitud de chalés o viviendas vacacionales con mayor valor histórico que arquitectónico.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El edificio representa una tipología y una estética que fue característica de los años sesenta y setenta en el municipio, son características propias la configuración del jardín, la cubierta plana, los porches y todos aquellos elementos arquitectónicos que lo cualifican.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO
Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares.

OBRAS PERMITIDAS

Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación. Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubiertas.
Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando las fachadas y los tipos de cubierta.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
Varios: No se contemplará la posibilidad de agregación o segregación.



Elemento Protegido. Ambiente dónde se incluye



ARQUITECTÓNICO

TORRE DE LA MOLINETA

Carretera de Alicún

ARQT 12 Grado de Protección A/B/C



CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DESCRIPCIÓN

Torre, de planta circular rematada con almenas, construida con muro de carga y revestido con mortero de cal. Da acceso a su interior una pequeña puerta adintelada y, en lo alto, sobre la cubierta se sustenta una estructura metálica, a la que se traban las aspas del molino.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La edificación situada en la carretera de Alicún, a medio camino entre Algaida y El Parador, pertenece a una serie de instalaciones destinadas a la obtención de agua y que estaban vinculadas a los poblados de colonización creados hacia la segunda mitad del siglo XX para impulsar para el desarrollo agrícola de distintas zonas de la geografía española.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La caída en desuso y el abandono del edificio ha debido ser la causa inicial de su ruina; no obstante, las transformaciones del su entorno cercano, lo han descontextualizado de su entorno natural. Las intervenciones en molinos que responden legítimamente a las demandas del uso contemporáneo deben llevarse a cabo mediante la introducción de técnicas y materiales que mantengan un equilibrio de expresión, apariencia, textura y forma con la estructura original.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

- ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**
Fachada y elementos característicos de la misma
- OBRAS PERMITIDAS**
Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación.
Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial
Obras de cubierta y carpintería.
- CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**
Ocupación: La máxima permitida será la existente
Posición: Se mantendrá la existente.
Forma y volumen: La existente con la altura y la geometría actual.
Edificabilidad: Se mantienen la edificabilidad actual.
- OTRAS AFECTACIONES DE LA PROTECCIÓN**
Las intervenciones en molinos que respondan legítimamente a las demandas del uso contemporáneo deben llevarse a cabo mediante la introducción de técnicas y materiales que mantengan un equilibrio de expresión, apariencia, textura y forma con la estructura original.

Sector	ROQ (Ctra de Alicún)
Superficie parcela	2132,60 m ²
Ocupación Aproximada	468,45 m ²
Superficie libre de parcela	1664,15 m ²
Estado de la edificación	Malo
Coherencia con los valores patrim.	Aceptable
Tipología edificatoria	Molino
Uso permitido	equipamiento cultural

DATOS HISTÓRICOS

Año, Época construcción Década de los cincuenta
 Año época de Reforma Sin reforma
 Autor de Reforma

ARQUEOLÓGICO

YACIMIENTO DE TURANIANA

Ribera de Algaida

ARQL01 Grupo de Protección **A/B/C**

CATÁLOGO DE ROQUETAS DE MAR

DATOS HISTÓRICOS

PERIODO HISTÓRICO	TIPOLOGÍA
Edad de Bronce medio	Poblados
Edad de Bronce final	Poblados
Edad de Hierro I	Poblados
Edad de Hierro II	Fondeaderos
Época Romana	Asentamientos
Edad Media	

LOCALIZACIÓN

La Ribera de la Algaida, situada en la playa de La Ventilla, al Sur de la Rambla de las Hortichuelas. Por su suelo pasa la Cañada Real de la Costa.

1	X:536.862	Y:4.071.892
2	X:536.726	Y:4.072.208
3	X:536.991	Y:4.072.520
4	X:537.062	Y:4.072.445
5	X:537.085	Y:4.072.468
6	X:537.142	Y:4.072.490
7	X:537.242	Y:4.072.435



DESCRIPCIÓN

Se trata de un yacimiento arqueológico, principalmente de la época romana. Hasta los años cincuenta del siglo pasado se podían observar incluso las ruinas de la Torre Quebrada, pero por medio de una voladura se perdió cualquier rastro de ella. Actualmente la mayor parte de su extensión está ocupada por un palmeral, que cubre rocas y trazas del antiguo fondeadero romano, a la espera de un estudio del lugar.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La ubicación que le dan los relatos a la villa y puerto comercial romano de Turaniana coincide con los restos de este asentamiento. Probablemente con origen anterior, éste poblado tuvo su mayor importancia bajo la dominación del Imperio Romano. Por culpa de inundaciones, en la edad media, bajo dominio musulmán el asentamiento se trasiada al entorno de la antigua Torre de Roquetas tomando un carácter más defensivo, siendo origen del actual núcleo urbano de Roquetas pueblo.

PROTECCIÓN

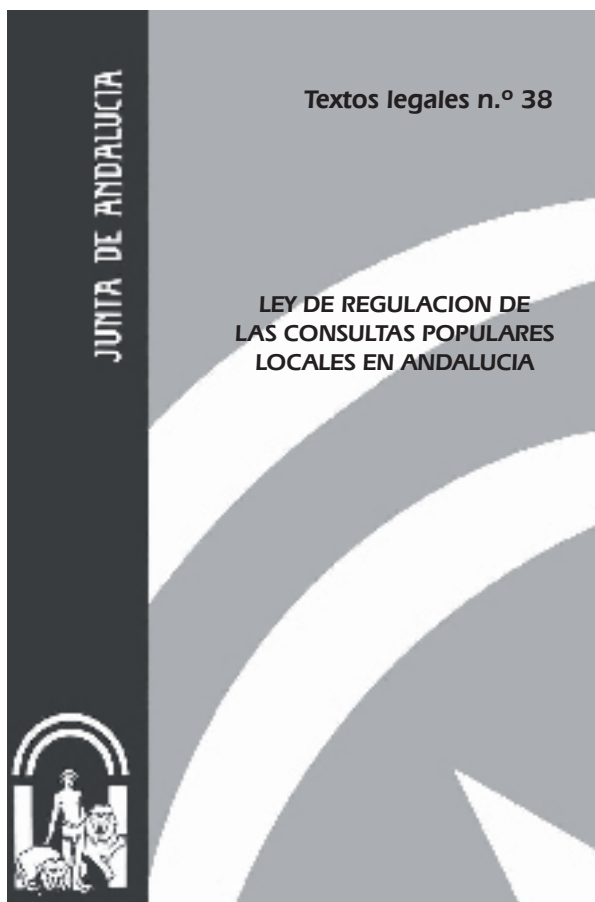
FIGURA	BIC
ESTADO	Declarado Monumento
TIPOLOGÍA JURÍDICA	
PUBLICADO	BOE 29/06/1985 n.155



PUBLICACIONES

Textos Legales nº 38

Título: Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 39

Título: Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título:

Ley del Voluntariado



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63