

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 27 de marzo de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de 23 de noviembre de 2016 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por la que se aprueba definitivamente la innovación núm. 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 23 de noviembre de 2016, por la que se acuerda aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la Innovación núm. 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería), en materia de modificación de la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado U-CMO-11 a suelo urbanizable no sectorizado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7181, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento con núm. de registro 707, conforme se acredita con certificación municipal aportada.

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 23 de noviembre de 2016 por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) la Innovación núm. 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería), en materia de modificación de la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado U-CMO-11 a suelo urbanizable no sectorizado (Anexo I).

- Normativa Urbanística (Anexo II).

Almería, 27 de marzo de 2017.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERIA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2016, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Roquetas de Mar (Almería)

Asunto: Innovación nº 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería)

ANTECEDENTES

Primero.- La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión acordada en fecha 3 de marzo de 2016, en relación con la Innovación nº 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería), en materia de modificación de la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado U-CMO-11 a suelo urbanizable no sectorizado, acordó suspender la aprobación definitiva de la referida, conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA por contener el instrumento las siguientes deficiencias sustanciales a subsanar recogidas en el Fundamento de Derecho IV del Acuerdo adoptado en fecha 3 de marzo de 2016:

- **Se deberá corregir la tabla incluida en la página 24 (foliado 185) de la memoria de la innovación propuesta ya que no se han reajustado los datos globales del "total del suelo urbano" que se incluyen en la parte superior de la tabla; y se deberán aportar las tablas modificadas del PGOU de Roquetas que se ven afectadas por la modificación propuesta.**
- **Al no constar en el expediente notificaciones al resto de propietarios afectados por la innovación, con el fin de que no se produzca un impacto negativo en las Haciendas Públicas se deberá aportar la renuncia expresa de dichos propietarios a la indemnización correspondiente o bien se deberá acreditar que se han sumado, a la iniciativa del propietario mayoritario.**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.1.3ª de la LOUA, se deberá quedar justificado en el expediente técnico que la adhesión a la iniciativa de todos los propietarios afectados implica una renuncia a las indemnizaciones correspondientes y por tanto no se produce un impacto negativo en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables.

Segundo.- El Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar acordó en su sesión de 14 de julio de 2016, subsanar los apartados objeto de suspensión recogidos en el antecedente, de conformidad con la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2016.

Tercero.- En fecha 3 de agosto de 2016 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, solicitud de aprobación definitiva de la parte suspendida en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2016.

Cuarto.- En fecha 3 de octubre de 2016 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, aportación de documentación complementaria en cumplimiento de requerimiento formulado en fecha 2 de septiembre de 2016.

Con esta documentación aportada, el expediente se considera completo, iniciándose, el 3 de octubre de 2016, el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Quinto. El objeto de la innovación, plantea la modificación de la clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U-CMO-11, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable no sectorizado, quedando englobados en un gran ámbito denominado SUR-NS-Roquetas Pueblo.

La U-CMO-11 cuenta con una superficie de 11.300 m², uso característico residencial para 73 viviendas, sin adscripción de sistema general alguno y cuyas condiciones temporales para su desarrollo según la programación establecida por el PGOU se han incumplido, ya que los plazos han transcurrido.

Sexto.- Una vez completada la documentación, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, emite Informe favorable, en fecha 15 de noviembre de 2016.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la innovación de la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Roquetas de Mar en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación de la presente innovación instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

IV. El Servicio de Urbanismo en fecha 15 de noviembre de 2016, emite informe favorable, al haberse podido comprobar que se han subsanado los diferentes condicionantes técnicos que se indicaron en el apartado 3 del informe del Servicio de Urbanismo de 08/02/2016, los cuales se incluyeron como deficiencias a subsanar en el Acuerdo de la CTOTU de 03/03/2016 (PTO 04/13).

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

ACUERDA

1º.- Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Innovación nº 4/13 del PGOU de Roquetas de Mar (Almería), en materia de modificación de la clasificación de suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado U-CMO-11 a suelo urbanizable no sectorizado.

2º.- Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

EL VICEPRESIDENTE 3º DE LA CTOTU
Antonio Martínez Rodríguez

ANEXO II

I MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**1.- ANTECEDENTES.****1.1.- Promotor y encargo**

Se redacta el presente documento de **Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas 2009, para modificación de la Clasificación del Suelo en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UCMO-11, Carretera de la Mojonera, 4**, por encargo de D. Francisco José Fernández Ocaña, con DNI-27.530.680-W, en calidad de propietario de suelo incluido en el ámbito de la presente Innovación, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Albuñol, 36, 04740 Roquetas de Mar (Almería)

El promotor de la presente Innovación del PGOU es el propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del mismo.

Se encarga de la redacción del mismo **D. José María Ramírez Izquierdo, Arquitecto**, colegiado nº 3.076 del C. O .A. de Granada; y con domicilio profesional a efectos del siguiente trabajo en ARQUITREX, C/ Pintor Francisco Pradilla nº 3, local 11, CP 18014 Granada. Se aporta certificado de colegiación correspondiente con anexo al presente documento.

1.2.- Objeto de la innovación

El objeto de la presente Innovación de Plan General de Ordenación urbana es la **modificación de la Clasificación del suelo de los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado U-CMO-11 a Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

Para llevar a cabo el objeto propuesto, se propone pues el cambio de la Clasificación de Suelo de dichos terrenos que se encuentran en el borde del Suelo Urbano No Consolidado para su adscripción a los terrenos colindantes con Clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.3.- Carácter y régimen de la innovación

Según lo descrito anteriormente y atendiendo al artículo 1.3 del PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009, que es el encargado de regular las INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL, el presente documento se trata de una innovación de la Clasificación del Suelo de un ámbito puntual, el sector de Suelo Urbano No Consolidado U-CMO-11, Carretera de la Mojonera, 4, **tiene carácter de modificación** que afecta a una determinación de la ordenación estructural del PGOU, en un ámbito concreto de 11.300 m2 de suelo.

1.4.- Conveniencia y oportunidad.

La presente modificación supone una mejora en la gestión de los objetivos del PGOU atendiendo a la situación urbanística actual del entorno y a situación económica actual que hace inviable la gestión de un ámbito tan pequeño de suelo urbano, en un entorno en el que no se ha transformado o cumplido las expectativas del Plan.

La presente modificación se plantea en base al apartado 5 del art. 1.3 del PGOU 2009 que dispone que las modificaciones, que no tengan carácter de Revisión, **pueden tener lugar en cualquier momento** y fundamentalmente porque el desarrollo urbanístico que propone esta innovación provocara mejoras desde el punto de vista social, económico y urbanístico, más acorde con el entorno y la situación económica actual. El promotor de la presente Innovación del PGOU, D. Francisco J. Fernández Ocaña, es propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del mismo.

1.5.- Competencia y procedimiento

Como se ha expuesto anteriormente la presente innovación tiene carácter de modificación del PGOU ya que se trata de una modificación puntual de la clasificación del suelo que rige el ámbito objeto de innovación. Por lo tanto y en virtud del art. 31.1 de la LOUA y el art. 1.3.2.c del PGOU 2009, la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones del Plan que afecten a la ordenación estructural corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Además, la presente modificación no afecta a "parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos" por lo que no es necesario el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Tramitación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 y 38, de la LOUA la presente Innovación, tiene por objeto la modificación de la clasificación de suelo del ámbito de U-CMO-11, previsto por el PGOU, por lo que se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el art. 36.2 1ª, debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en el los artículos artículo 31.2.C y 32.1.3ª LOUA., en relación con el art. 22.2 c) de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local y del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, (BOJA nº 12 de 20 de enero de 2009), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante aprobación inicial, provisional por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y definitiva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda,

Valoración de la incidencia territorial.

De acuerdo con lo dispuesto en la **Disposición adicional segunda de la LOTA**, Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Planeamiento Urbanístico General contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

De igual manera se establece en la **Disposición adicional octava de la LOUA**, Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, dispone que *En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª, de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.*

Igualmente así se recoge en el **art 165 N Incidencia territorial de planes urbanísticos [N] del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA**, en su Título V. Desarrollo y Gestión de la Política Territorial, Capítulo 1. Instrumentos de gestión de la Política Territorial

1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

1.6.- Conclusiones

De este modo entendemos que la Innovación propuesta tiene carácter de modificación puntual de la clasificación de suelo de un ámbito concreto, afectando de forma puntual a la ordenación estructural del Plan y cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación, y no estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, no generando una incidencia territorial negativa.

2. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Antecedentes.

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

2.2.- Situación y ámbito

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Innovación se localizan al oeste del núcleo urbano, en la zona de desarrollos entorno a la Carretera de la Mojonera.

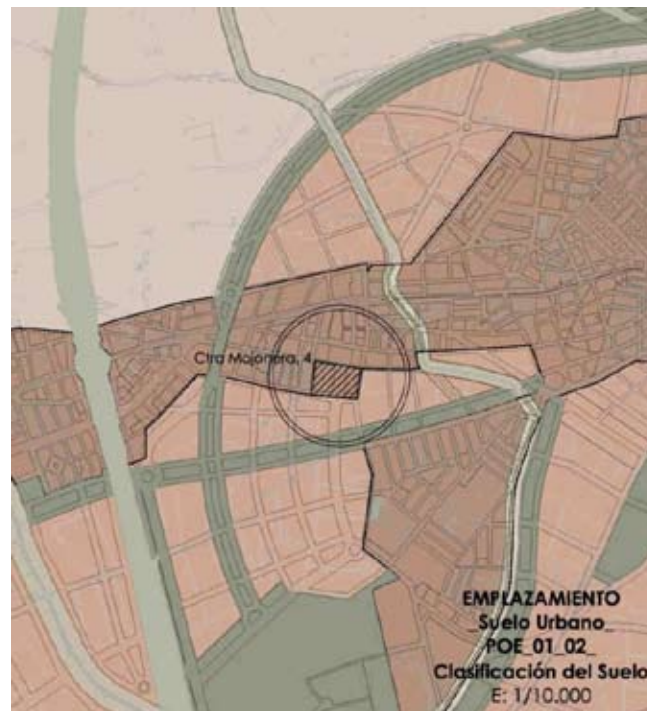


Plano de situación en el municipio

El ámbito de la presente Innovación corresponde íntegramente a la superficie ocupada por el ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado denominado UCMO- 11, Carretera de la Mojonera, 4**, con una superficie de suelo según medición cartográfica en el plano base del PGOU de 11.300,00 m².

El ámbito tiene una forma sensiblemente rectangular, cuenta con dos lindes con viario públicos y otras dos lindes con otras propiedades privadas: linda a norte con un camino público, al oeste con la calle Amalia, y al sur y este con terrenos privados destinados al cultivo de invernadero y en suelo urbanizable no sectorizado, que corresponden a los mismos propietarios colindantes.

Se sitúa en el borde de suelo urbano de la zona, y en su entorno se encuentran las edificaciones de suelo urbano que conforman el camino de la Mojonera y las calles Amalia, La Granja, Ana, Isabel, y los terrenos de la antigua UE-57 del PGOU 1997, que se encuentran urbanizados pero sin edificación consolidada. El resto del entorno corresponde a suelos destinados en su mayoría al cultivo de invernadero, suelos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.



2.3. Estado actual y usos.

Los terrenos del ámbito se encuentran en más de un 80% destinado al cultivo de invernadero, y el resto de las parcelas se encuentra actualmente sin uso.



Fotografía aérea del ámbito

2.4. Estructura de la propiedad.

En el ámbito del sector U-CMO-11 y por tanto en el ámbito de la presente innovación que coincide en su totalidad con el ámbito de la misma se incluyen terrenos de viario público y tres parcelas de propiedad privada de acuerdo con la documentación de titularidad que se incorpora al expediente administrativo, de acuerdo con el siguiente cuadro resumen:

Parcela:	Referencia Catastral:	Superficie:		Titularidad:
1	29858-03	6.761 m ²	69,85%	Francisco J. Fernández Ocaña
2	29858-01	2.046 m ²	21,14%	Promociones Sol Roquetas S.L.
3	29858-02	873 m ²	9,01%	Mármoles Azor S.L.
		9.680 m²	100%	Total propiedad privada
		1.620 m ²		Ayuntamiento de Roquetas de Mar
	Total	11.300 m²		Total ámbito

El promotor de la presente Innovación del PGOU es D. Francisco J. Fernández Ocaña, propietario mayoritario del ámbito con el 69,85 % de la propiedad privada del ámbito.



Plano catastral del ámbito

2.5. Situación respecto al planeamiento.

Se expone a continuación la situación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Innovación, atendiendo tanto a la **Ordenación Estructural del PGOU**, como a la **Ordenación Pormenorizada vigente**.

A.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION DE SUELO

El ámbito U-CMO-11 de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar está clasificada como **Suelo Urbano**, tal y como se muestra en la documentación gráfica, el *Plano POE-01 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo*, recogido en el plano 3 de la presente Innovación.

La presente Innovación modifica dicha clasificación de suelo de **Suelo Urbano a Suelo urbanizable**.



Plano Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano
Estado previo a la presente Innovación.

- USO GLOBAL

En cuanto al Uso Global, el ámbito corresponde al uso RESIDENCIAL, según lo recogido en el *Plano POE-02 Ordenación Estructural. Estructura del territorio, Clasificación del suelo*, grafiado en el plano 5 de la presente Innovación.

La presente Innovación no modifica el Uso Global del ámbito que seguirá siendo RESIDENCIAL.



Plano Ordenación Estructural. Estructura del Territorio. Clasificación del Suelo.
Estado previo a la presente Innovación.

- TIPO DE SUELO URBANO

En cuanto al tipo de Suelo Urbano, el ámbito corresponde a **Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado SUNC-SEC**, tal y como se recoge en *plano POE-03, Ordenación Estructural, Delimitación de los distintos ámbitos de calificación del suelo*, recogido en el plano 7 de la presente Innovación.

La presente Innovación modifica dicha clasificación **de Suelo Urbano, que pasará a ser de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUR-NS**.



Plano Ordenación Estructural. Delimitación de los distintos ámbitos del calificación del suelo, Estado previo a la presente Innovación.

- En cuanto a lo recogido en el *Plano OE 19 de Ordenación Estructural Vigente, Zonas de Ordenanza, Calificación*, el ámbito de la presente innovación corresponde a ZONA VIII (SUNC-ARIS, SUNC-SEC, SUR-S).

La presente Innovación modifica dicha zonificación a ZONA IX (SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado).



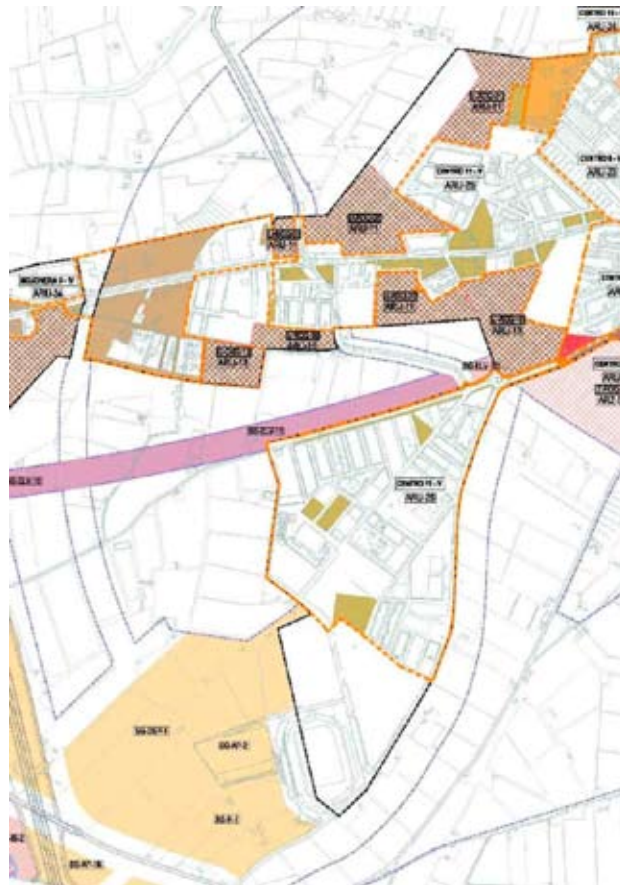
B.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION PORMENORIZADA.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada Vigente, el ámbito se corresponde con el ámbito de nominado U-CMO-11, corresponde a SUNC-SEC, Uso Global Residencial, tal y como se grafía en el *Plano OP-1, hoja 25, Ordenaciones Pormenorizadas. Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas*, recogido en el plano 17 de la presente Innovación.



Plano de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías
Estado previo a la presente Innovación.

Y se corresponde con el ARU-11, según lo establecido en el plano OP-2, hoja 2, Ordenación Pormenorizada, Delimitación de Areas de Reparto y Programación., plano 19 de la presente Innovación.



CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11	11.300	11.300	73	9.904	

2.6. Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

Se aporta en este apartado el análisis de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, ámbito en el que se incluye la presente Innovación del PGOU de Roquetas de Mar.

En la planimetría de ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, en el Plano de Ordenación de Usos, el ámbito de la presente Innovación se emplaza en la zona denominada de **Usos Urbanos previstos y propuestos.**



Plano de Ordenación de Usos. POTPA.

Atendiendo a lo anterior, y según lo establecido en la MEMORIA DE ORDENACION del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, así como en la NORMATIVA del mismo, la presente Innovación contempla el mantenimiento del Uso Global del ámbito como RESIDENCIAL, no se interfiere en las estrategias del Plan en cuanto a actuaciones de infraestructuras, del entorno rural, de actuaciones industriales y terciarias, por tanto, se ajustan las determinaciones de la presente Innovación a lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.

2.7. Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

De acuerdo con el Informe, de fecha 28 de mayo de 2015, del **Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, de la Dirección Territorial de Almería de Agricultura Pesca y Medio Ambiente**, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitido sobre el presente documento de Innovación, se observa que la misma no genera afección a dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección, ni tendrá afección a su vez por inundabilidad.

Por otro lado, recoge dicho informe que dado el objeto de la presente Innovación, modificando la clasificación de los suelos incluidos de Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado a Suelo Urbanizable no sectorizado, supone una reducción del suelo urbano clasificado, con la consiguiente reducción de los recursos hídricos demandados y necesidades de infraestructuras.

3. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN

3.1. Justificación y objetivos de la ordenación propuesta.

Tal y como hemos expuesto, el objeto de la presente Innovación de Plan General de Ordenación urbana es la **modificación de la Clasificación del suelo** de los terrenos incluidos en el ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado (U-CMO-11) a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS Roquetas pueblo)**.

Para llevar a cabo el objeto propuesto, se propone el cambio de la Clasificación de Suelo de dichos terrenos, que se encuentran en el borde del Suelo Urbano, para su adscripción a los terrenos colindantes con Clasificación de Suelo Urbanizable, dando continuidad a la línea de suelo urbano consolidado, y a la delimitación de Suelo Urbanizable, por lo que no se generan desajustes de delimitación entre las diferentes clasificaciones del suelo en el entorno.

De acuerdo con lo dispuesto en las Reglas Particulares de Ordenación, Documentación y Procedimiento del PGOU de Roquetas, y lo establecido en la LOUA, se justifica expresamente la nueva ordenación propuesta:

1.- La Modificación se fundamenta en el mejor cumplimiento de los fines públicos de la actividad urbanística. La ordenación urbanística establecida en la presente Modificación de la Clasificación del suelo tiene por objeto responder a la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, en base a que durante el tiempo de vigencia del Plan el ámbito no se ha desarrollado, no contempla ningún grado de urbanización, ni de edificación, dedicándose aproximadamente un 80% a su uso natural, el cultivo de invernadero por parte del propietario y promotor de la Innovación.

Los terrenos mantienen pues un uso agrícola en su actualidad, si bien el valor del suelo penaliza económicamente el desarrollo agrícola de los mismos.

El entorno próximo se encuentra sin edificar en buena parte de los solares disponibles. La situación económica actual no propicia la ejecución de los objetivos del plan a corto plazo, proponiéndose que los terrenos se mantengan con su uso agrícola, lo que garantiza la rentabilidad de los mismos. Sin duda esto va a favor del bienestar de la población directa que se beneficia de un entorno económico sostenible.

2.- La nueva solución propuesta a la ordenación estructural no afecta a la mejora de su capacidad o funcionalidad, y no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, posibilitando con la nueva clasificación propuesta que se cumplan con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos propuestos por el Plan para esta zona.

Por todo esto, la presente Innovación del PGOU, atendiendo al cumplimiento de la Normativa que lo desarrolla, propone que los terrenos del ámbito, para incorporarse al desarrollo urbano de la ciudad, se gestionen conjuntamente con la superficie de suelo colindante clasificado por el Plan como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en el momento que el municipio entienda la necesidad de programación de los mismos.

3.- Se mantiene la estructuración viaria del Plan, por tanto preservando la vertebración de la ciudad en su crecimiento y desarrollo.

Por lo anteriormente expuesto, la motivación y justificación de la presente Innovación se adecua a lo establecido en la legislación urbanística, y se funda en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística. No suponiendo ninguna merma en la ordenación estructural propuesta, ni perjuicio para la población.

El nuevo ámbito se incorporará pues a la estructura de la ordenación prevista para la zona cuando los objetivos del PGOU desarrollen el ámbito del SURNS-Roquetas Pueblo

En cuanto a los aprovechamientos vigentes en el ámbito como suelo urbano, la modificación del mismo, y la exclusión del límite de Suelo Urbano No consolidado, no afecta al cálculo de los aprovechamientos que el PGOU determina en el Área de Reparto en el que se emplaza dicho sector, no variando el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, que se establece en 0,877, de acuerdo con el cuadro resumen:

CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11 (exclusión)	11.300	11.300	73	9.904	
Total ARU-11 Modificado	619.905	619.905	4.030	543.347	0,877

3.2. Valoración de la incidencia territorial.

Se procede a la Valoración de la Incidencia Territorial del presente documento de Innovación, analizando a tal fin la incidencia de la nueva propuesta de modificación de clasificación de suelo en cuanto al sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, sistemas de equipamientos y espacios libres y sobre las infraestructuras y servicios básico previstos en el PGOU.

- **Sistema de asentamientos:** No se altera el modelo de ciudad establecido tanto por el POTA, el POTPA o el PGOU, no incide a nivel supramunicipal y además se adecua a los crecimientos previstos, incorporando los suelos en un sector colindante previsto en desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

La innovación propuesta no solo es coherente con el modelo de ciudad establecido en el planeamiento territorial, sino que además se adecua a los crecimientos propuestos en la Norma 45 del POTA, máxime cuando la población prevista por el PGOU disminuye en 175 personas, según la ratio empleada de 2,4 hab/vivienda, por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- **Sistema de comunicaciones y transportes:** No hay repercusión por la modificación propuesta, en cuanto a los crecimientos propuestos, en la capacidad funcional de los sistemas existentes de la red viaria municipal, carretera de la Mojonera, quedando los suelos integrados en la red municipal y supramunicipal, sin afección a las medidas de movilidad e intermodalidad.

- **Sistemas de Equipamientos y Espacios libres:** No se afecta a las previsiones de los sistemas generales para las dotaciones y equipamientos de carácter supramunicipal. No se afecta el sistema de espacios libres del PGOU.

- **Infraestructuras y Servicios Básicos:** La modificación de la clasificación del suelo supone una reducción del suelo urbano en 11.300 m2 y 73 viviendas por lo que no se incrementan las necesidades del municipio en cuanto a las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones, tratamiento de RSU y, por tanto, sin Incidencia supramunicipal.

Se concluye que la innovación propuesta no genera afección sobre el territorio a excepción de la población prevista que disminuye.

3.3. Descripción de la ordenación.

Tras el análisis de la información urbanística expuesta anteriormente y la justificación de la propuesta de la presente Innovación, la ordenación de los terrenos queda como a continuación se describe y justifica.

El ámbito U-CMO-11 se incorpora al ámbito del SUR-NS-Roquetas Pueblo, quedando pues las determinaciones del PGOU, atendiendo tanto a la Ordenación Estructural como a la Ordenación Pormenorizada, de la siguiente manera:

A.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION ESTRUCTURAL

-CLASIFICACION DE SUELO

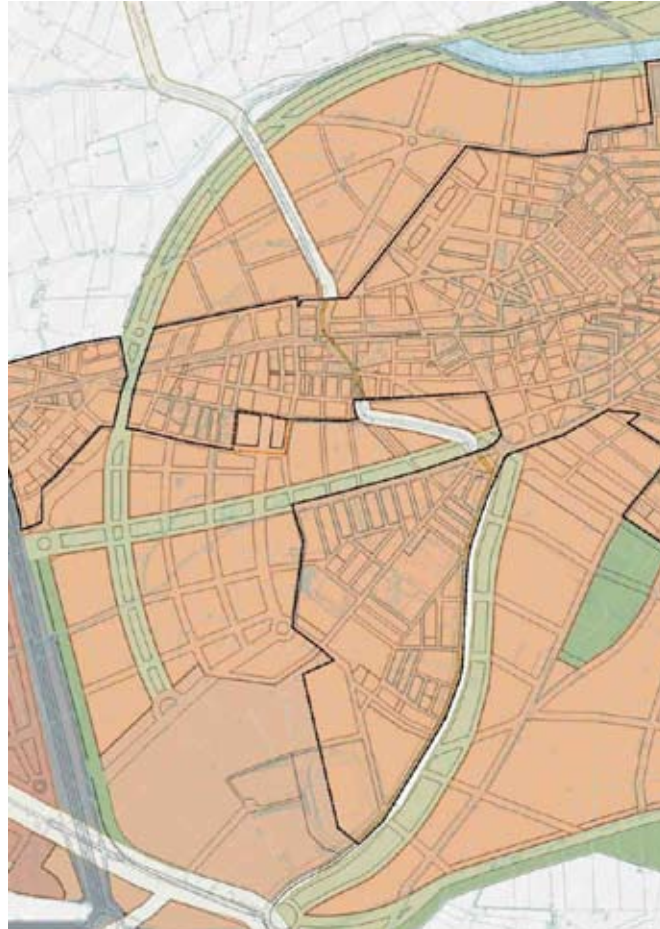
Los suelos incluidos en la presente Innovación se clasifican como **Suelo urbanizable**, tal y como se muestra en la documentación gráfica, recogido en el plano 4 de la presente Innovación.



Plano Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Suelo Urbano
Modificación de la presente Innovación.

- USO GLOBAL

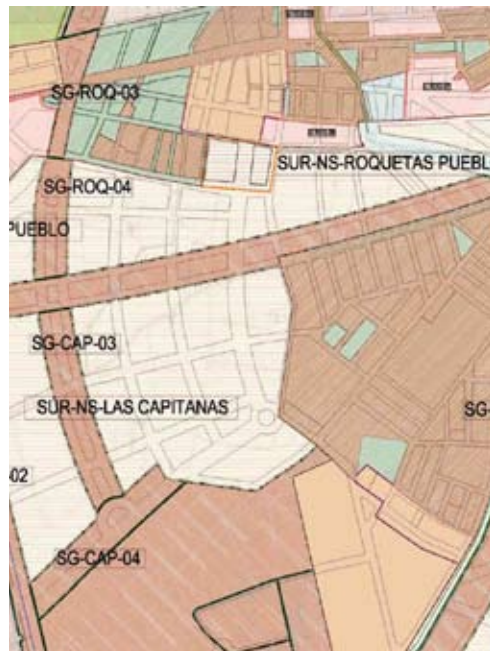
En cuanto al Uso Global, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden al uso RESIDENCIAL, según lo recogido en el plano 6 de la presente Innovación.



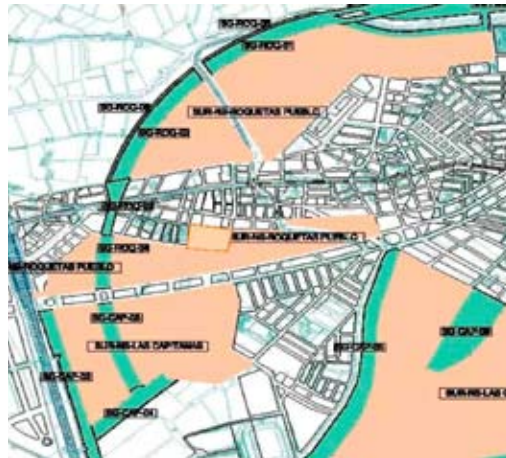
Plano Ordenación Estructural. Estructura del Territorio. Clasificación del Suelo.
Modificación de la presente Innovación.

- TIPO DE SUELO URBANIZABLE

En cuanto al tipo de Suelo Urbanizable, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden a **de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUR-NS** – Roquetas Pueblo, tal y como se recoge en los planos 8 y 10 de la presente Innovación.

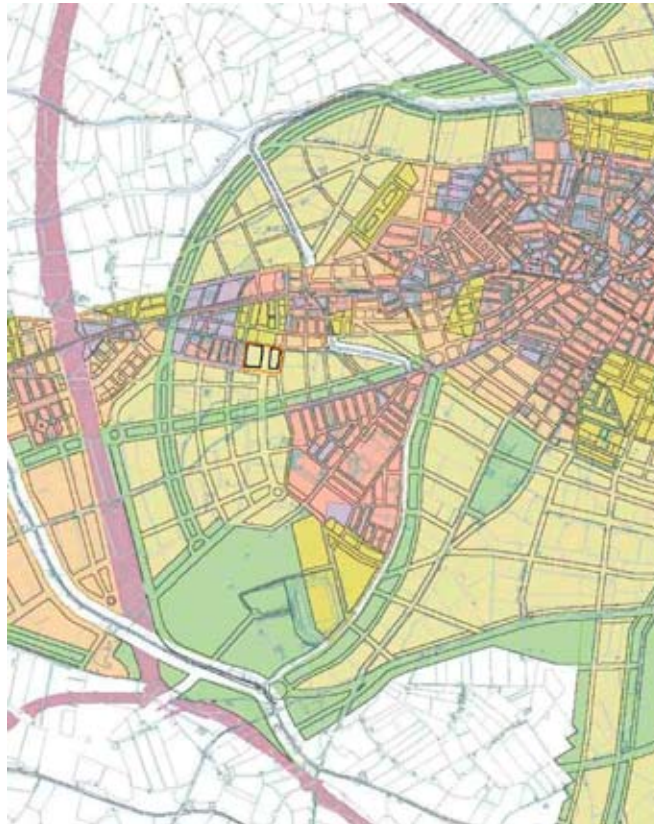


Plano Ordenación Estructural. Delimitación de los distintos ámbitos del calificación del suelo, Modificación de la presente Innovación.



Plano Ordenación Estructural. Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Modificación de la presente Innovación.

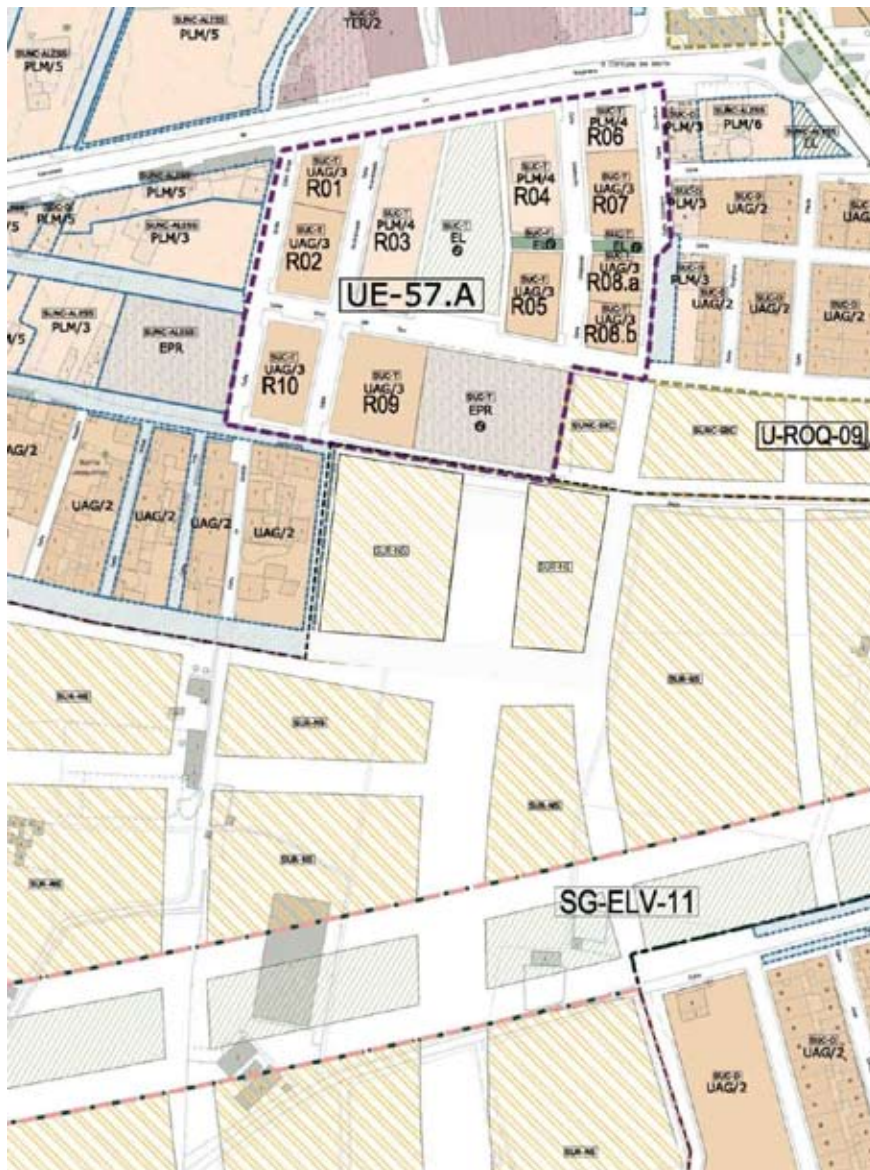
-Los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden en cuanto a su zonificación a ZONA IX (SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado)



Modificación de la presente Innovación.

B.-Condiciones recogidas de carácter de ORDENACION PORMENORIZADA.

En cuanto a la Ordenación Pormenorizada Vigente, los suelos incluidos en la presente Innovación se corresponden a SUR-NS, tal y como se grafía en el plano 18 de la presente Innovación.



Plano de Ordenación Pormenorizada. Calificación y Tipologías
Modificación de la presente Innovación.

-Los suelos incluidos en la presente Innovación pasan a formar parte del Suelo Urbanizable no Sectorizado, y por tanto, no se incluyen en ninguna Area de Reparto prevista por el Plan. Plano 20 de la presente Innovación.



Modificación de la presente Innovación.

CONDICIONES DEL AREA DE REPARTO ARU-11

	Sup. (m2)	Superf. Construida máx (m2)	Nº Viv. Max	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
Total ARU-11 Vigente	631.205	631.205	4.103	553.251	0,877
U-CMO-11	11.300	11.300	73	9.904	
Total ARU-11 Modificado	619.905	619.905	4.030	543.347	0,877

4. ORDENANZAS REGULADORAS**4.1. Disposiciones generales.**

Dado que la presente modificación del Plan atiende a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, la normativa en éste contenida tendrá carácter subsidiario y complementario en todos aquellos aspectos relacionados no regulados en la presente documentación.

4.2. Régimen urbanístico del suelo.

Los suelos incluidos en la presente Innovación formarán parte del Régimen del Suelo Urbanizable, en lo establecido en el Título Quinto de la Normativa del PGOU 2009, capítulo IV Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General

En cuanto a lo dispuesto en el Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, del PGOU.

El ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado que se ve modificado por la presente Innovación de queda de la siguiente manera.

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Roquetas	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	
	SG-ROQ-06	5.542	
Inclusión de los suelos de la presente Innovación	U-CMO-11	11.300	Residencial
Roquetas	SUR-NS-Roquetas Pueblo	430.012	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	
	SG-ROQ-06	5.542	

TABLAS MODIFICADAS DEL PGOU DE ROQUETAS AFECTADAS POR LA PRESENTE INNOVACION**MEMORIA**

Cuadro general del término municipal
Cuadro del Suelo Urbano
Cuadro del Suelo Urbano no consolidado
Suelo Urbanizable
Estudio de costes económicos
Estudio de costes económicos

NORMATIVA

ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ARIS y SUNC-SEC
RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

U-CMO-11

Sur Ctra. De La
Mojonera 4

Ctra. De la Mojonera

AR: ARJ-11

SUNC-SEC

Plano POP-01:

25

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m ² /m ² s):	1,00
Edificabilidad máxima (m ²):	11.300
Aprovechamiento medio (UAs/m ²):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m ² s):	11.300
Ámbito del Sector (m ² s):	11.300
Sistemas Generales adscritos (m ² s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	9.904
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	8.914
Cesión 10% (UAs):	990
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m ² s):	2.034
Otras dotaciones (m ² s):	1.356
Densidad máxima (viv/ha):	65
Nº máximo viviendas:	73



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 particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-57).
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.6).
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.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m ²)
Terciario	10,00%	1.130
Residencial VL	63,00%	7.119
Residencial VPP	27,00%	3.051

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio:	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

160

CUADRO GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

			Superficie Suelo	Superficie Edificable	Máx. Viv. Previstas
Total Suelo Urbano			14.431.132	3.645.626	30.507
Consolidado	SUC-D SUC-T Subtotal Suelo Urbano Consolidado	Directo Transformado	5.347.376 5.693.748 11.041.124		
No Consolidado	SUNC-ETI SUNC-ETII SUNC-ALESS SUNC-ARIS SUNC-SEC Subtotal Suelo Urbano No Consolidado	En transformación I En transformación II Áreas localizadas especiales Áreas de Reforma Interior Sectorizado	1.617.813 331.907 668.914 123.452 647.923 3.390.008	1.237.115 400.654 1.202.953 156.982 647.923 3.645.626	9.925 3.700 11.617 1.235 4.030 30.507
Total Suelo Urbanizable			8.289.047	2.323.239	8.964
1º 8 años	SURS SUR-O Subtotal Suelo Urbanizable 1º 8 años	Sectorizado Ordenado y detallado	1.746.021 2.183.233 3.929.255	903.239 1.420.000 2.323.239	1.007 7.957 8.964
A partir 9 años	SURNS Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado	No Sectorizado	4.359.792 4.359.792		

Total Suelo No Urbanizable			37.758.591
SNUJEP-LE	Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar		4.813.685
Especial Protección por legislación específica	Zona Arqueológica: Bic Turaniana		104.298
	Marítimo-terrestre		5.884.817
	Vías Pecuarias		1.224.269
	Ranblas		587.590
	Subtotal SNUJEP-LE		12.605.659
	Agrícola		16.819.000
	(SNUJEP-PU)		8.333.932
	Paisajístico (SNUJEP-PT)		
	Subtotal SNUJEP-PU-PT		25.152.932
Sistemas Generales			2.277.756
Total Término Municipal			59.650.000
			5.980.165
			39.543

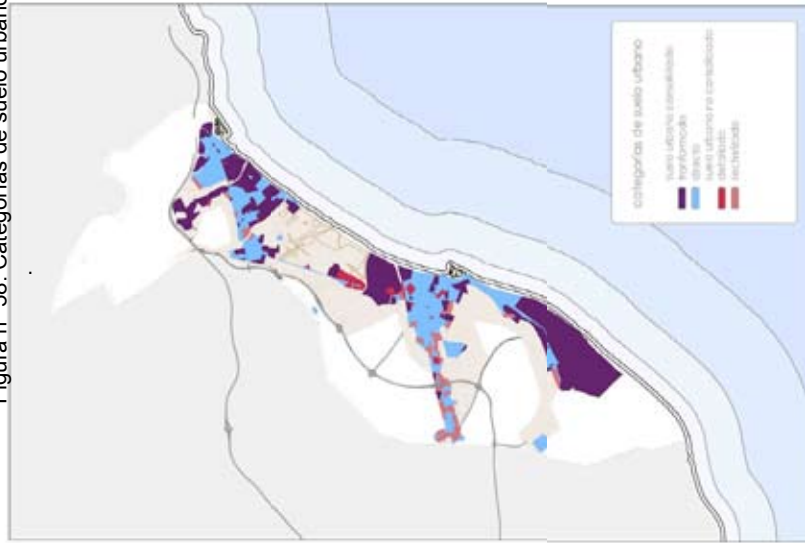
La diferencia entre el sumatorio de todas las clases de suelo y la superficie del término municipal se debe a las superposiciones de categorías de especial protección por legislación específica (v.g. Punta Entinas Sabinar, Vías Pecuarias, etc.)

CUADRO DEL SUELO URBANO

Total Suelo Urbano	14.431.132 m2
Subtotal Suelo Urbano Consolidado	11.041.124 m2
Subtotal Suelo Urbano No Consolidado	3.390.008 m2

En este documento de Plan General se reconoce como punto de partida la delimitación de suelo urbano proveniente del planeamiento vigente, así como los suelos derivados del desarrollo del planeamiento parcial contemplado en el planeamiento general vigente, y que cuentan con figura de planeamiento y proyecto de equidistribución de cargas y beneficios aprobados.

Figura nº 58. Categorías de suelo urbano



CUADRO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

e) Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado (SUNC-SEC).

Está constituido por los terrenos incluidos en áreas de suelo vacante o con edificaciones incompatibles con la ordenación que establece el Plan, que por estar integradas en la malla urbana, tienen la consideración de Suelo Urbano y en las que el Plan establece su desarrollo mediante Planeamiento Parcial.

En este tipo de intervenciones se obtiene como mínimo una reserva para espacios libres y equipamientos de más de 23,07 hectáreas.

	Parques y jardines	Otras Dotaciones	Total
U-AGU-01	3.362	1.401	4.763
U-ALG-02	13.087	15.995	29.082
U-CAM-01	626	417	1.043
U-CAM-02	977	651	1.629
U-CAM-05	7.748	9.469	17.217
U-CMO-01	8.825	10.787	19.612
U-CMO-02	3.139	2.093	5.232
U-CMO-03	7.802	9.536	17.338
U-CMO-04	20.865	23.846	44.711
U-CMO-05	2.802	1.868	4.670
U-CMO-06	3.420	2.280	5.700
U-CMO-07	7.801	9.535	17.336
U-CMO-08	5.187	3.458	8.645
U-CMO-09	3.521	2.347	5.868
U-CMO-10	832	555	1.387
U-PUE-01	4.098	2.732	6.830
U-ROQ-01	3.950	2.634	6.584
U-ROQ-02	5.543	3.695	9.238
U-ROQ-03	728	485	1.213
U-ROQ-05	3.543	2.362	5.905
U-ROQ-07	3.083	2.055	5.138
U-ROQ-09	1.491	994	2.485
U-ROQ-10	5.496	3.664	9.159
	117.926	112.858	230.784

Intervención	Denominación	Núcleo	Uso global	Área de Reparto	Ap. Medio	Superficie (m2)	Edificab. Global (m2/m2)	Superf. Construida máx(m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max
U-AGU-01	Proximidades Cementerio Gran Plaza	Aguadulce	Terciario	ARU-11B	1,00000	28.018	1,000	28.018		0
U-ALG-02		Algaida	Residencial	ARU-11	0,87650	72.704	1,000	72.704	65	473
U-CAM-01	Junto Ramba del Pillico 1	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	3.476	1,000	3.476	65	23
U-CAM-02	Junto Ramba del Pillico 2	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	5.429	1,000	5.429	65	35
U-CMO-05	Calle Talavera	Campillo del Moro	Residencial	ARU-11	0,87650	43.042	1,000	43.042	65	280
U-CMO-01	Oeste Ctra. Del Portal	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	49.030	1,000	49.030	65	319
U-CMO-02	Este Ctra. Del Portal	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	17.441	1,000	17.441	65	113
U-CMO-03	Norte Ctra. La Mojonera	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	43.345	1,000	43.345	65	282
U-CMO-04	Norte Camino Guardias Viejas	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	99.357	1,000	99.357	65	646
U-CMO-05	Sur Finca Los Morenos 1	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	15.565	1,000	15.565	65	101
U-CMO-06	Sur Ctra. De La Mojonera	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	19.001	1,000	19.001	65	124
U-CMO-07	Junto a Cortijos de Marín	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	43.339	1,000	43.339	65	282
U-CMO-08	Sur Ctra. De La Mojonera 2	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	28.816	1,000	28.816	65	187

Intervención	Denominación	Núcleo	Uso global	Área de Reparto	Ap. Medio	Superficie (m2)	Edificab. Global (m2/m2)	Superf. Construida máx(m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Max
U-CMO-09	Sur Ctra. De La Mojonera 3	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	19.561	1,000	19.561	65	127
U-CMO-10	Sur Finca Los Morenos 2	Ctra. De la Mojonera	Residencial	ARU-11	0,87650	4.623	1,000	4.623	65	30
U-PUE-01	Ctra. La Marina	Puerto	Residencial	ARU-11	0,87650	22.768	1,000	22.768	65	148
U-ROQ-01	Calle Paterna del Río	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	21.946	1,000	21.946	65	143
U-ROQ-02	Ctra. de La Mojonera	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	30.795	1,000	30.795	65	200
U-ROQ-03	Calle Centauro	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	4.042	1,000	4.042	65	26
U-ROQ-03	Calle Centauro	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	4.042	1,000	4.042	65	26
U-ROQ-05	Junto Camino de Los Baños	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	19.683	1,000	19.683	65	128
U-ROQ-07	Junto a Cortijo. El Algarrobo	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	17.128	1,000	17.128	65	111
U-ROQ-09	Norte Camino Cañuelo	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	8.283	1,000	8.283	65	54
U-ROQ-10	Junto Avda. Albuñol	Roquetas Pueblo	Residencial	ARU-11	0,87650	30.531	1,000	30.531	65	198
						647.923		647.923		4.030

SUELO URBANIZABLE

Total Suelo Urbanizable		8.289.047
	Sectorizado	1.746.021
1º 8 años	Ordenado y detallado	2.0183.233
	Subtotal Suelo Urbanizable 1º 8 años	3.929.255
	No Sectorizado	4.359.792
A partir 9 años	Subtotal Suelo Urbanizable No Sectorizado	4.359.792

Además uno de los principales objetivos del Plan General es la obtención de espacios libres y equipamientos de sistema general, consiguiéndose más de 349 hectáreas.

3.4.2. Usos Globales.

Los usos para suelo urbanizable son los mismos que para el suelo urbano. Desde el Plan General se asigna un uso global a cada sector de suelo urbanizable, si bien en el urbanizable ordenado además se asigna el uso pormenorizado de cada una de las manzanas resultantes de la ordenación de los mismos.

Categoría	Nº sect.	Uso Global	Superficie (m2)	SSGG adscritos (m2)
SUR-O	1	Residencial	27.563	16.468
SUR-O	1	Residencial-Turístico	2.155.671	1.030.173
SUR-S	3	Residencial	125.949	61.873
SUR-S	1	Residencial-Turístico	71.436	31.164
SUR-S	6	Instalac.Productivas	1.030.248	363.903
SUR-S	7	Terciarios	413.486	136.065
SUR-S	1	Equipamiento	104.902	45.924
SUR-NS		Residencial	3.637.686	1.463.388
SUR-NS		Residencial Turístico	722.106	270.386
			8.289.047	3.419.344

3.4.3. Definición y justificación de las Áreas de Reparto.

El suelo urbanizable que se proporciona como soporte físico de la actividad urbanística se ha establecido en función de las previsiones de crecimiento poblacional y de las necesidades de vivienda y otros usos del suelo. En esta clase de suelo, tanto ordenado como sectorizado, el P.G.O.U. ha establecido determinaciones de aprovechamiento, usos y condiciones de ordenación por las que habrán de desarrollarse los sectores delimitados.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establecen unos usos pormenorizados en función de los usos globales asignados al sector. En tanto no se desarrollen, el suelo correspondiente a cada sector tendrá la consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico de Suelo No Urbanizable.

En conformidad con el artículo 60 c) de la LOUA las diferencias de aprovechamientos medios entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto superiores al diez por ciento, se justifican por sus usos globales diferenciados y sus propias características de edificación.

Estas áreas de reparto incluyen además los Sistemas Generales adscritos para su gestión.

ESTUDIO DE COSTES ECONÓMICOS

4.3.3. Estimación de la repercusión de los costes de ejecución del plan.

A partir de los módulos de valoración establecidos en apartados anteriores, podemos abordar ahora la cuantificación económica del resto de actuaciones previstas en el Plan siguiendo un esquema de clasificación de suelos.

Suelo Urbano No Consolidado

La superficie de actuación en el suelo urbano no consolidado es de 3.390.008 m²., de un total de 14.431.132 m² totales, por tanto la superficie afectada por las intervenciones planificadas por el PGOU es del 5,34%, del total urbano, alcanzando unos costes de inversión para el suelo de 27.730.895,40 € y unos costes de edificación de 576.802.476,00 €.

Intervenciones	Superficie (m ²)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
A-ALG-01	34.030,00	1.223.378,55	31.607.064,00
A-ALI-02	46.199,00	1.660.854,00	43.242.264,00
A-ALI-04	15.705,00	564.594,81	12.664.512,00
A-CAM-01	4.507,00	162.026,82	3.731.796,00
A-ROQ-02	10.413,00	374.347,51	8.621.964,00
A-SAL-01	12.597,00	452.862,07	10.430.316,00
	<hr/>		
	123.451,00	4.438.063,75	110.297.916,00

Intervenciones	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
U-AGU-01	28.018,00	1.007.247,03	20.172.960,00
U-ALG-02	72.704,00	2.613.708,85	52.346.880,00
U-CAM-01	3.476,00	24.962,11	2.502.720,00
U-CAM-02	5.429,00	195.172,71	3.908.880,00
U-CAM-05	43.042,00	1.547.359,92	30.990.240,00
U-CMO-01	49.030,00	1.762.628,58	35.301.600,00
U-CMO-02	17.441,00	627.003,88	12.557.520,00
U-CMO-03	43.345,00	1.558.252,58	31.208.400,00
U-CMO-04	99.357,00	3.571.884,23	71.537.040,00
U-CMO-05	15.565,00	559.561,83	11.206.800,00
U-CMO-06	19.001,00	683.086,04	13.680.720,00
U-CMO-07	43.339,00	1.558.037,03	31.204.080,00
U-CMO-08	28.816,00	1.035.935,34	20.747.520,00
U-CMO-09	19.561,00	703.217,96	14.083.920,00
U-CMO-10	4.623,00	166.196,73	3.328.560,00
U-PUE-01	22.768,00	818.509,44	16.392.960,00
U-ROQ-01	21.946,00	788.958,52	15.801.120,00
U-ROQ-02	30.795,00	1.107.080,40	22.172.400,00
U-ROQ-03	4.042,00	145.309,76	2.910.240,00
U-ROQ-05	19.683,00	707.603,95	14.171.760,00
U-ROQ-07	17.128,00	615.751,52	12.332.160,00
U-ROQ-09	8.283,00	297.773,74	5.963.760,00
U-ROQ-10	30.531,00	1.097.589,50	21.982.320,00
	647.923,00	23.292.831,65	466.504.560,00

En cuanto a los costes totales de las actuaciones propuestas para el suelo urbano no consolidado, se reparten de un modo desigual. Así, el 84,00% de los costes de suelo pertenecen al SUNC-SEC, dándose un comportamiento similar en el caso de los costes de edificación, donde en el caso del SUNC-SEC alcanzan el 80,88 % de los costes totales del SUNC.

Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable tiene una superficie total de 3.929.255 m2, que representa el 83% de la superficie afectada por las actuaciones previstas por el Plan.

Los costes finales de las actuaciones previstas en el suelo urbanizable, se reparten del siguiente modo. En el caso de los costes de suelo, es el suelo urbanizable ordenado el que prevé un mayor presupuesto en gastos.

Categoría	Superficie (m2)	Coste Suelo (€)	Coste Edificación (€)
Ordenado	2.183.233	78.487.239,50	1.659.257.358,01
Sectorizado	1.746.021	62.769.466,29	1.326.976.199,63
Total	3.929.255	141.256.705,79	2.986.233.557,64

Aguadulce		
Identificación	Denominación	Plazos
U-AGU-01	Proximidades Cementerio	1º Cuatrienio

Algaida		
Identificación	Denominación	Plazos
A-ALG-01	Mercado Roquetas	1º Cuatrienio
U-ALG-02	Gran Plaza	1º Cuatrienio

Campillo del Moro		
Identificación	Denominación	Plazos
A-CAM-01	Junto Rambla Las Hortichuelas	1º Cuatrienio
U- CAM-01	Junto Rambla del Pillico 1	1º Cuatrienio
U-CAM-02	Junto Rambla del Pillito 2	1º Cuatrienio
U-CAM-05	Calle Talavera	1º Cuatrienio

Ctra. de Alicún		
Identificación	Denominación	Plazos
A-ALI-02	Límite Rambla El Pastor 2	1º Cuatrienio
A-ALI-04	Límite Rambla El Pastor 1	1º Cuatrienio

Ctra. La Mojonera		
Identificación	Denominación	Plazos
U-CMO-01	Junto Rambla Las Hortichuelas	1º Cuatrienio
U- CMO-02	Este Ctra. Del Portal	1º Cuatrienio
U-CMO-03	Norte Ctra. La Mojonera	1º Cuatrienio
U-CMO-04	Norte Camino Guardias Viejas	1º Cuatrienio
U-CMO-05	Sur Finca Los Morenos 1	1º Cuatrienio
U-CMO-06	Sur Ctra. de la Mojonera 1	1º Cuatrienio
U-CMO-07	Junto a Cortijos de Marín	1º Cuatrienio
U-CMO-08	Sur Ctra. de la Mojonera 2	1º Cuatrienio
U-CMO-09	Sur Ctra. de la Mojonera 3	1º Cuatrienio
U-CMO-10	Sur Finca Los morenos 2	1º Cuatrienio

Puerto		
Identificación	Denominación	Plazos
U-PUE-01	Ctra. La Marina	1º Cuatrienio

Roquetas de Mar		
Identificación	Denominación	Plazos
A-ROQ-02	Junto Avda. Juan Bonachera	1º Cuatrienio
U- ROQ-01	Calle Paterna del Río	1º Cuatrienio
U- ROQ-02	Ctra. de la Mojenera	1º Cuatrienio
U- ROQ-03	Calle Centauro	1º Cuatrienio
U- ROQ-05	Junto a Camino de Los Baños	1º Cuatrienio
U- ROQ-07	Junto a Cortijo El Algarrobo	1º Cuatrienio
U- ROQ-09	Norte Camino Cañuelo	1º Cuatrienio
U- ROQ-10	Junto Avda. Albuñol	1º Cuatrienio

Salinas de San Rafael		
Identificación	Denominación	Plazos
A-SAL-01	Barriada San Francisco	1º Cuatrienio

4.4.2. Programación de la Ejecución de los Suelos Urbanizables.

Suelo Urbanizable Ordenado y en Transformación

Integrado por los terrenos que formen el o los sectores para que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ARIS Y SUNC-SEC

	Categoría	Uso Global	Sup. (M ²)	Edif. Global (m ² /m ²)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx. (m ²)	Densidad máx. (viv./Ha)	n° Viv. Max	Coef. Uso Porm	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
ARU-02	A-CAM-01	SUNC-ARIS Residencial	4.507	1,15	100%	5.181	100	45	1,25	1	4.541	4.541
	Comercial				10%	518			1,25	1	648	
	Residencial libre				63%	3.264			1	1	3.264	
ARU-03	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-02		4.507		27%	1.399		45	1	0,45	4.541	1,007
	A-SAL-01	SUNC-ARIS Residencial	12.597	1,30	100%	16.376	100	126	1,25	1	14.354	14.354
	Comercial				10%	1638			1,25	1	2.047	
ARU-05	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			16.376		126			14.354	1,139
ARU-06	A-ALI-02	SUNC-ARIS Residencial	46.199	1,30	100%	60.059	100	462	1,25	1	52.642	52.642
	Comercial				10%	6006			1,25	1	7.507	
	Residencial libre				63%	37.837			1	1	37.837	
ARU-07	Residencial VPP				27%	16.216			1	0,45	7.297	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-05		46.199			60.059		462			52.642	1,139
	A-ALI-04	SUNC-ARIS Residencial	15.705	1,12	100%	17.589	100	157	1,25	1	15.417	15.417
ARU-06	Comercial				10%	1759			1,25	1	2.199	
	Residencial libre				63%	11.081			1	1	11.081	
	Residencial VPP				27%	4.749			1	0,45	2.137	
ARU-07	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-06		15.705			17.589		157			15.417	0,982
	A-ALI-04	SUNC-ARIS Residencial	39.435	1,30	100%	51.266	100	394	1,25	1	47.393	47.393
	Comercial				10%	15.912			1,25	1	19.890	
ARU-07	Residencial libre				63%	21.080			1	1	21.080	
	Residencial VPP				27%	14.273			1	0,45	6.423	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-07		39.435			51.266		394			47.393	1,202

Categoría	Uso Global	Sup. (M²)	Edf. Global (m²/m²)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m²)	Densidad máx. (viv./Ha)	nº Viv. Máx	Coef. Uso Porm	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
ARU-09	A-ROQ-02	10.413	1,3	100%	13.537	100	104	1,25	1	11.866	11.866
	Comercial			10%	1.354			1,25	1	1.692	
	Residencial libre			63%	8.529			1	1	8.529	
	Residencial VPP			27%	3.655			1	0,45	1.645	
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-02											
ARU-11	U-ALG-02	72.704	1,00	100%	72.704	65	473	1,25	1	11.866	11.866
	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	3.476	1,00	100%	3.476	65	23	1,25	1	3.047	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	5.429	1,00	100%	5.429	65	35	1,25	1	4.758	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	43.042	1,00	100%	43.042	65	280	1,25	1	37.727	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-CAM-01	49.030	1,00	100%	49.030	65	319	1,25	1	42.975	42.975	
Comercial			10%	4.903			1,25	1	6.129		
Residencial libre			63%	30.889			1	1	30.889		
Residencial VPP			27%	11.283			1	0,45	5.957		

Categoría	Uso Global	Sup. (M²)	Edf. Global (m²/m²)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m²)	Densidad máx. (viv./Ha)	nº Viv. Máx	Coef. Uso Porm	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
U-CMO-02	Residencial	17.441	1	100%	17.441	65	113	1,25	1	15.287	2.180
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	1,25	1	37.992	5.418
Comercial				10%	4.334			1,25	1	5.418	
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	23	1,25	1	87.087	12.420
Comercial				10%	9936			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	1,25	1	13.643	1.946
Comercial				10%	1557			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	1,25	1	16.654	2.375
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	1,25	1	37.986	5.417
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	

ARU-11

Categoría	Uso Global	Sup. (M ²)	Edf. Global (m ² /m ²)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m ²)	Densidad máx. (viv./Ha)	n° Viv. Máx	Coef. Uso Porm	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
U-CMO-08	Residencial	28.816	1,00	100%	28.816	65	187	1,25	1	25.258	3.602
Comercial				10%	2.882			1	1	18.154	3.501
Residencial libre				63%	18.154			1	0,45	17.145	2.445
Residencial VPP				27%	7.780			1	0,45	12.323	4.052
U-CMO-09	Residencial	19.561	1,00	100%	19.561	65	127	1,25	1	19.956	2.846
Comercial				10%	1.956			1	1	14.344	2.766
Residencial libre				63%	12.323			1	0,45	19.236	2.743
Residencial VPP				27%	5.281			1	0,45	13.826	2.666
U-CMO-10	Residencial	4.623	1,00	100%	4.623	65	30	1,25	1	26.991	3.849
Comercial				10%	462			1	1	19.401	3.742
Residencial libre				63%	2.913			1	1	14.344	2.766
Residencial VPP				27%	1.248			1	0,45	19.956	2.846
U-PUE-01	Residencial	22.768	1,00	100%	22.768	65	148	1,25	1	2.846	14.344
Comercial				10%	2277			1	1	2.846	14.344
Residencial libre				63%	14.344			1	1	2.846	14.344
Residencial VPP				27%	6.147			1	0,45	2.766	2.766
U-ROQ-01	Residencial	21.946	1,00	100%	21.946	65	143	1,25	1	19.236	2.743
Comercial				10%	2.195			1	1	13.826	2.666
Residencial libre				63%	13.826			1	1	26.991	3.849
Residencial VPP				27%	5.925			1	0,45	19.401	3.742
U-ROQ-02	Residencial	30.795	1,00	100%	30.795	65	200	1,25	1	26.991	3.849
Comercial				10%	3.079			1	1	19.401	3.742
Residencial libre				63%	19.401			1	1	19.401	3.742
Residencial VPP				27%	8.315			1	0,45	3.742	3.742

ARU-11

00110835

Categoría	Uso Global	Sup. (M²)	Edf. Global (m²/m²)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m²)	Densidad máx. (viv./Ha)	nº Viv. Máx.	Coef. Uso Porm	Coef. VPP	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio
U-ROQ-03	SUN-SEC	Residencial	4.042	1,00	100%	4.042	65	26	1,25	1	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	SUN-SEC	Residencial	19.683	1,00	100%	19.683	65	128	1,25	1	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	SUN-SEC	Residencial	17.128	1,00	100%	17.128	65	111	1,25	1	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
U-ROQ-09	SUN-SEC	Residencial	8.283	1,00	100%	8.283	65	54	1,25	1	7.260
Comercial				10%	828				1,25	1	1.035
Residencial libre				63%	5.218				1	1	5.218
Residencial VPP				27%	2.236				1	0,45	1.006
U-ROQ-10	SUN-SEC	Residencial	30.531	1,00	100%	30.531	65	198	1,25	1	26.760
Comercial				10%	3.053				1,25	1	3.816
Residencial libre				63%	19.234				1	1	19.234
Residencial VPP				27%	8.243				1	0,45	3.710
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11			619905		619.905		4.030			543.347	0.877
U-AGU-01	SUN-SEC	Terciario	28.018	1,00	100%	28.018	0	0	1	1	28.018
Comercial				100%	28.018				1	1	28.018
Residencial libre				0%	19.234				1	1	0
Residencial VPP				0%	8.243				1	0,45	0
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11B			28.018		28.018		0			28.018	1.000

ARU-11

ARU-11B

Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

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	
	SG-ALG-07	38.907	
Roquetas Pueblo	SUR-NS-Roquetas Pueblo	430.012	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	
	SG-ROQ-06	5.542	
Ctra. Mojonera	SUR-NS-Ctra. La Mojonera	69.784	Residencial
Las Capitanas	SUR-NS-Las Capitanas	797.798	Residencial
	SG-CAP-01	2.321	
	SG-CAP-02	12.294	
	SG-CAP-03	1.031	
	SG-CAP-04	6.104	
	SG-CAP-05	24.279	
	SG-CAP-06	3.943	
	SG-CAP-07	34670	
	SG-CAP-08	151779	
Puerto	SUR-NS-Puerto	408.906	Residencial
	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	

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Las Marinas	SUR-NS-Las Marinas	722.106	Residencial-Turístico
	SGMAR-01	26.373	
	SGMAR-02	82.101	
	SGMAR-03	161.912	
El Solanillo	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	3.637.686
Total SUR-NS Residencial-Turístico	722.106
Total SUR-NS	4.359.792
Total SSGG SUR-NS	1.733.774

Artículo 5.16 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. El objetivo principal del Plan de Sectorización o Planes de Sectorización que se delimiten será implantar grandes dotaciones territoriales e integrar en la ordenación el desarrollo de actividades residenciales y turísticas.
2. La superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el presente documento deberá ser completada en el correspondiente plan de sectorización hasta alcanzar como mínimo los 8,5 m² de suelo por habitante
3. Los usos globales permitidos de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado son:
 - a) En los ámbitos SUR-NS-Las Marinas, el Uso Global es el Residencial-Turístico.
 - b) En los demás ámbitos el Uso Global es el Residencial.
4. En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos por el presente Plan General, tienen la consideración de usos incompatibles el uso global de Instalaciones Productivas.
5. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado será máxima del 0,60 m²/m²s.
 - a) Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a Usos Terciarios será como mínimo del 10%.
 - b) En los sectores residencial-turísticos, del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los Usos Hoteleros, se situará como mínimo en el 20%.
6. La densidad de viviendas será de 60 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total residencial
7. La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Viario urbano, asumiendo las cargas de urbanización externas correspondientes a la continuidad con la trama urbana