

INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR

**OBJETO DE LA INNOVACION:
MODIFICACION DEL AMBITO UE-78.2B**

PROMOTORES: GRAMELMAR, S.L.
GRAINDAL, S.L.
D^a CARMEN SOLA FENOY

ARQUITECTO: MARIANO TIRADO REYES

Junio de 2018

INDICE:

PARTE 1

MEMORIA Y JUSTIFICACION

- 1.1. Promotor
- 1.2. Ámbito y situación de los terrenos
- 1.3. Antecedentes Urbanísticos
- 1.4. Objeto de la innovación
- 1.5. Justificación de la innovación
- 1.6. Carácter y régimen de la innovación
- 1.7. Conveniencia y oportunidad
- 1.8. Competencia y procedimiento
- 1.9. Conclusión

PARTE 2

ORDENANZAS REGULADORAS

PARTE 3

PLANIMETRÍA Y FICHAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

- 3.1. Localización en PGOU
- 3.2. Situación en PGOU
- 3.3. Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente
- 3.4. Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta
- 3.5. Planimetría Georreferenciada Modificada
- 3.6. Justificación de plazas de Aparcamiento
- 3.7. Plano POP 01_26 CE-001, Refundido
- 3.7. Plano y Cuadro de Propiedades Registrales actuales del ámbito
- 3.8. Plano de Aparcamientos

PARTE 4

RESUMEN EJECUTIVO

PARTE 1

MEMORIA Y JUSTIFICACION

1.1. Promotor.-

El promotor de este trabajo es el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancias de las sociedades GRAMELMAR, S.L., con CIF: B-04335931 y domicilio en Carretera de la Mojonera, 45 de Roquetas de Mar (Almería) y GRAINDAL, S.L., con CIF: B-04688651 y domicilio en Plaza de Dalias, Edif. Celulosa III, 1º-3 de Almería; y de Doña CARMEN SOLA FENOY, con DNI: 39134155D y domicilio en Plaza Sor Dolores, Bloque II de Roquetas de Mar (Almería), los cuales encargan al arquitecto que suscribe la redacción de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de elementos de la ordenación pormenorizada del ámbito denominado UE-78.2B.

1.2. Ámbito y situación de los terrenos.-

La presente Innovación se refiere a los terrenos incluidos en el mencionado ámbito UE-78.2B, ya que los elementos que se modifican están situados en diferentes parcelas del mismo.

Los terrenos dan fachada a una vía pública denominada Calle Nati Mistral y a la Plaza de los Comediantes y está situada en las cercanías del Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina.

Su superficie es de 32.092 m² y linda al norte con la ya mencionada calle Nati Mistral y plaza de los Comediantes, al sur con la calle Rocío Jurado, al oeste con el Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina y al este con el ámbito UE-78.2A y otras edificaciones.

El ámbito UE-78.2A cuenta con una innovación, nº 2 del PGOU, expte: I 1/10, aprobada definitivamente por el ayuntamiento Pleno el 03/11/2011, BOP 36 de 22/02/2012 y BOJA 37 de 23/02/2012, por lo que en el plano refundido POP 01_26 CE-001 se incluye también esta innovación.

La calificación de los terrenos es de Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II, SUNC-ETII.

En la actualidad se encuentra sin urbanizar.

1.3. Antecedente Urbanísticos.-

1.3.1. Planeamiento General:

Con fecha 1 de julio de 2.009, en el BOJA nº 126 se publicó la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar mediante la 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). Con fecha 28 de septiembre 2010, se publicó en el B.O.J.A. nº 190 la Orden de 24 de junio de 2010, por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería).

1.3.2. Planeamiento Parcial:

En el ámbito UE-78.2B se han llevado a cabo las siguientes actuaciones urbanísticas de planeamiento y de ejecución, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 1997:

- Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-78.2B, con aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de diciembre de 2008 (B.O.P. nº 32 de 17 de febrero de 2009).
- Proyecto de Reparcelación de la UE-78.2B, con aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de mayo de 2009 (B.O.P. nº 111 de 11 de junio de 2009) que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

1.3.3. Estado actual:

En la actualidad los terrenos se encuentran sin urbanizar.

1.4. Objeto de la Innovación.-

1.4.1. Exposición de motivos:

Las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-78.2B, aprobado definitivamente al amparo del anterior Plan General de Ordenación Urbanística del año 1997, difieren sustancialmente de lo reflejado en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 para el ámbito de dicha UE-78.2B.

Dicho Plan Especial de Reforma Interior se tramitó estando ya avanzada la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, por lo que se creó un conflicto entre los criterios de la propiedad de los terrenos (asumidos por el redactor del Plan Especial de Reforma Interior) y los redactores del Plan General de Ordenación Urbanística que no vieron conveniente las determinaciones del planeamiento parcial, modificándolo en el plan general, cambiando sustancialmente su contenido en cuanto a viario, parcelas y distribución de equipamientos.

Todo esto se agrava por el hecho de que también está tramitado y cuenta con aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-78.2B, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, incluyéndose en el mismo la parcela municipal correspondiente al 10% del aprovechamiento medio.

En esta innovación se trata de conjugar los intereses de ambas partes, analizando cada una de las propuestas y tomando de cada una de ellas lo más interesante, procurando en la medida de lo posible no afectar al proyecto de reparcelación existente e inscrito en el registro de la propiedad, tratando de mantener las mismas parcelas, si bien es ineludible que desaparezcan algunas de ellas, se creen algunas nuevas (las menos), prácticamente no van a variar los linderos y sufrirán variación la superficie de las parcelas y su edificabilidad.

1.4.2. Propuestas del planeamiento parcial y del Plan General de Ordenación Urbanística

La solución *inicial* del Plan Especial de Reforma Interior proponía la centralización de los espacios públicos de cesión, espacios libres y equipamientos, unidos a los de la unidad de ejecución colindante UE-78.2A; y una distribución de parcela edificables circundando estos espacios públicos sin un viario claro y sin una conexión coherente con el viario existente al norte.

El Plan General de Ordenación Urbanística propone por su parte un espacio libre donde antes estaba el conjunto de equipamientos de la unidad, traslada el equipamiento primario a la zona oeste de la unidad para unirlo con otra zona de equipamiento

existente; y realiza un trazado de parcelas mucho más racional con un viario con clara conexión con el existente al norte, pero que afecta a la totalidad de la reparcelación inscrita en el registro, lo que daría lugar a un nuevo proyecto de reparcelación con todos sus gastos de protocolización e inscripción registral.

Por otra parte se modifican en el Plan General de Ordenación Urbanística el número máximo de viviendas y la edificabilidad total del ámbito de la unidad de ejecución, por estar mal calculadas en el planeamiento parcial, por lo que estos parámetros no se modifican en la presente innovación.

1.4.3. Objeto de la Innovación:

1.4.3.a. Zonas de cesiones públicas.

Se vuelve a plantear la zona de cesiones públicas, Espacios Libres (parcela EL) y Equipamiento Primario (parcela EPR) conectados y unidos con los del ámbito colindante UE-78.2A, creando un conjunto amplio de equipamientos y cesiones públicas.

Esto tiene la evidente ventaja de que las parcelas públicas de espacios libres y de equipamiento son más amplias y por lo tanto tienen más posibilidades de aprovechamiento.

Por otra parte, al cambiar de ubicación la parcela de equipamiento primario (parcela EPR), del lugar previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, se reconoce la realidad física existente, ya que la parcela de equipamiento primario a la que se pretendía anexionar está totalmente construida (Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina), por lo que quedaría una parcela de equipamiento residual adosada a la medianería trasera del centro con un fondo de parcela de 25 metros, que con los retranqueos propios de este tipo de edificaciones, dejaría una parcela prácticamente no construible; mientras que su fondo es ideal para la tipología UAG, que además serviría para tapar la medianería existente.

Las superficies de las parcelas EL y EPR son superiores a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, de esta manera se cumplen con los estándares mínimos dotacionales previstos en el artículo 17.1 (2º a) de la LOUA, que establece un mínimo de 18 m² por cada 100 m² de techo edificable residencial para parques y jardines y 12 m² para equipamiento primario. (Ver cuadros en apartados 2.2 y 2.3.2)

1.4.3.b. Zonas de parcelas residenciales.

A las parcelas residenciales se les da una morfología similar a la que tenían en el planeamiento parcial, para no tener que redactar, en la medida de lo posible, un nuevo proyecto de reparcelación, sino hacer una modificación del mismo, pero se redimensionan

para hacer coincidir todos los viales con los existentes físicamente en el norte del ámbito y en los ámbitos colindantes.

Igualmente se redistribuyen las edificabilidades y el número de viviendas por parcela ajustándolas al número total propuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Por todo ello:

Las parcelas P1, P2 y P3 se sitúan en la zona oeste del ámbito, donde estaba la parcela EPR.

Las parcelas lucrativas P4, P5, P6 y P7 se sitúan al norte de la unidad, en su límite con el ámbito UE-78.1, donde antes también se situaban parcelas lucrativas pero con otra morfología.

Las parcelas lucrativas P8 y P9 se sitúan entre las parcelas P1, P2 y P3 y la zona de cesiones públicas.

La parcela P10 de centro de transformación, TIF, se sitúa en la parcela P5, para no superponerlo con la parcela EL.

A la parcela P5 se le impone la siguiente carga en su ordenanza: *Deberá integrar en su construcción el Centro de Transformación Eléctrica que se construirá en la parcela P10 antes descrita. (Ver punto 2.3.2 de las ordenanzas reguladoras).*

1.5. Justificación de la Innovación.-

1.5.1. Incorporar al Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 el planeamiento parcial aprobado con anterioridad:

La planificación y la ejecución anterior a la Aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística ha dado lugar a una realidad jurídica y registral, en relación con el ámbito de la unidad de ejecución UE-78.2B, distinta a la que recoge el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

El hecho de que esta unidad figure con unas circunstancias urbanísticas distintas a las que figuran en los antecedentes ya descritos y ejecutados, obedece a un criterio distinto de los redactores del Plan General de Ordenación Urbanística que no han tenido en cuenta determinadas circunstancias mencionadas en el punto anterior (1.4) y concretamente la parcela residual que se generaría de equipamiento primario EPR, situándolo en el lugar que el Plan General de Ordenación Urbanística propone. Por tanto esta innovación, se justifica en la necesidad de corregir esta circunstancia y adaptar la situación fáctica y jurídica del suelo actual, acorde con la planificación aprobada con anterioridad, al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

1.5.2. Cumplir con los compromisos del anterior planeamiento:

Toda vez que el proyecto de reparcelación que cuenta con aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar se encuentra debidamente inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

1.5.3. Cumplir con los objetivos del PGOU 2009:

Igualmente esta innovación se justifica en la obtención de uno de los objetivos del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística consistente en optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la posibilidad de mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

De esta forma, el Plan General de Ordenación Urbanística, a través de esta innovación, mediante la modificación de los elementos descritos para el ámbito de esta unidad de ejecución, asigna a la misma el uso y características correspondientes a la realidad física y jurídica del suelo llevada a cabo en ejecución del planeamiento vigente y derivado del Plan General de Ordenación Urbanística de 1997 y no tenida en cuenta en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

1.5.4. Cumplimiento de la LOUA:

Los sistemas locales y generales cumplen los estándares establecidos para ellos (18 m² por cada 100 m² de techo edificable residencial para parques y jardines y 12 m² para equipamiento primario), igualmente en cuanto a dotación de aparcamiento en superficie (mínimo 0,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable residencial). Se adjunta un estudio de las plazas de aparcamiento en el viario propuesto, superando el estándar mínimo.

1.5.5. Mejoras para el bienestar de la población:

a) Se unifica en un solo núcleo todas las parcelas dotacionales, Espacios Libres y Equipamiento Primario, uniéndolas a las del ámbito de la UE-78.2.A. Ello supone que estos espacios son más amplios y tienen mayores posibilidades de uso colectivo.

b) Se cambia de ubicación la parcela de equipamiento primario, del lugar previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, al lugar centralizado anteriormente referido, ya que la parcela del mismo uso a la que se pretendía anexionar está totalmente construida (Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina), por lo que quedaría una parcela de equipamiento residual adosada a la medianería trasera del centro con un fondo de parcela de 25 metros, que

con los retranqueos propios de este tipo de edificaciones, dejaría una parcela prácticamente no construible; mientras que su fondo es ideal para la tipología UAG, que además serviría para tapar la medianería existente.

c) Se ordenan adecuadamente los viales en conexión con los ámbitos colindantes.

1.5.6. Cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística:

Como ya se ha comentado, a las parcelas residenciales se les da una morfología similar a la que tenían en el planeamiento parcial, para que no afecte en demasía al proyecto de reparcelación inscrito, pero se redimensionan para hacer coincidir todos los viales con los existentes físicamente en el norte del ámbito y en los ámbitos colindantes.

Esto supone hacer un modificado del proyecto de reparcelación inscrito, pero en la situación actual, recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, supondría la redacción de un proyecto de reparcelación totalmente nuevo, pues la ordenación contenida en él, es radicalmente distinta a la aprobada y registrada.

1.6. Carácter y régimen de la Innovación.-

Según lo descrito anteriormente y atendiendo al artículo 1.3 del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR 2009, que es el encargado de regular las INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL, el presente documento se trata de una innovación del uso pormenorizado y calificación del ámbito de SUNC-ETII, UE-78.2B, que tiene carácter de cualificada.

La presente modificación se limita a redefinir las parcelas residenciales y algunos parámetros urbanísticos de la ficha reguladora del ámbito, para conseguir una distribución más armoniosa de las edificabilidades de las parcelas residenciales sin alterar los parámetros urbanísticos globales que contiene, en concreto edificabilidad y número de viviendas.

La obtención de una mejor ordenación pormenorizada del ámbito contribuirá de manera directa al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística vigente y por lo tanto a la consecución de sus objetivos en beneficio del interés general.

1.7. Conveniencia y oportunidad.-

La presente modificación es conveniente puesto que matiza y mejora parámetros urbanísticos del

planeamiento general vigente, que de no ser modificados dificultarían el desarrollo del ámbito de la UE-78.2B, produciendo esto un perjuicio manifiesto al interés general, ya que el no desarrollo de este ámbito de suelo urbano impediría obtener las ventajas que de dicho desarrollo emanarían.

Estas ventajas abarcan más allá de lo estrictamente relacionado con el desarrollo urbanístico del municipio, puesto que la propuesta mejora y completa las infraestructuras urbanas y la red de equipamientos sociales:

- Se completa la manzana de equipamiento primario EPR exterior a la unidad con una franja longitudinal de viviendas unifamiliares agrupadas UAG, que ocultarán la medianería de la parcela construida de equipamiento.
- Se concentran las parcelas de dotaciones públicas, espacios libres y equipamiento primario, EL y EPR, agrupadas y conectadas con las de la unidad colindante UE-78.2A, lo cual siempre es mejor para el interés público al ser las superficies de las parcelas mayores en su conjunto.
- Las parcelas residenciales mantienen la estructura formal desarrollada en el proyecto de reparcelación inscrito, sufriendo algunas modificaciones para adaptar el viario a los

ámbitos colindantes, ajustándose además a la edificabilidad total y al número máximo de viviendas fijadas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

- Se cumplen los estándares de la LOUA.

La presente innovación es conforme al interés público de la acción urbanística al posibilitar la ejecución del planeamiento, evitando actuaciones de imposible ejecución y aumentando la calidad y precisión del instrumento de planeamiento. Todo esto sin alterar los parámetros urbanísticos contenidos en el Plan General de Ordenación Urbanística, sino simplemente distribuyéndolos en las parcelas en la forma aprobada en el planeamiento parcial anterior.

La presente innovación supone una mejora para el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública, tal como se ha descrito en los puntos 1.5.4 y 1.5.5 de este documento.

1.8. Competencia y procedimiento.-

La presente innovación tiene carácter de subsanación del Plan General de Ordenación Urbanística ya que se trata de un mero ajuste y

redistribución de los algunos parámetros urbanísticos que rigen el ámbito objeto de la modificación. Para ello se corrigen los elementos detectados como erróneos, que sin alterar los parámetros urbanísticos globales de la ficha reguladora, elimine las dificultades detectadas que impiden el desarrollo del ámbito UE-78.2B.

Por lo expuesto anteriormente la presente innovación no constituye una modificación de la ordenación estructural.

Por lo tanto y en virtud del art. 31.1 de la LOUA y el art. 1.3.2.c del Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, corresponde al Ayuntamiento la competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación cualificada, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo, en los términos regulados en el art. 31.2 C- LOUA y del Consejo Consultivo de la Junta de Andalucía.

Finalmente por todo lo expuesto anteriormente la ordenación pormenorizada propuesta consigue una mejor y mayor integración urbana, social y económica del ámbito y ayuda a la consecución de los objetivos trazados en el Plan General de Ordenación Urbanística, que la ordenación vigente no lograría al ser prácticamente inviable su desarrollo.

1.9. Conclusión Final.-

Con todo lo expuesto en esta memoria se considera suficientemente explicado el alcance y objetivos de la presente innovación, que tiene carácter de modificación cualificada y cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Roquetas de Mar, junio de 2018

Fdo: MARIANO TIRADO REYES
Arquitecto

PARTE 2

ORDENANZAS REGULADORAS

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. Disposiciones generales.-

Las edificaciones que conforme a la presente ordenación se proyecten deberán someterse a las condiciones y parámetros que se definen para cada zona o sistema en la documentación que sigue.

Dado que el desarrollo de esta ordenación es consecuencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar, la normativa en éste contenida tendrá carácter subsidiario y complementario en todos aquellos aspectos relacionados con los actos de edificación no regulados en la presente documentación.

2.2. Régimen urbanístico del suelo.-

El suelo resultante de la ordenación pormenorizada propuesta queda dividido en los siguientes usos:

Residencial vivienda plurifamiliar:

Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional o temporal, en

una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Residencial vivienda unifamiliar:

Se entiende por uso pormenorizado residencial unifamiliar, al destinado a los alojamientos de personas con carácter de permanencia discrecional o temporal en alguno de los tres casos siguientes:

- a) Suelo para edificación de una única vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.
- b) Suelo para edificación de viviendas unifamiliares agrupadas mediante agrupación en horizontal o también en vertical en su caso, con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Equipamiento primario:

El uso de equipamiento primario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter primario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que

satisfacen necesidades primarias-básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada. El uso pormenorizado concreto corresponderá fijarlo al propio Ayuntamiento según sus necesidades.

Espacios libres:

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

Transportes e Infraestructuras Básicas:

El uso global transportes e infraestructuras básicas comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, "Gas Natural", las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

Cuadro General de usos y superficies:

USO	Sup. (m ²)
Residencial	12.770
Transporte y Comunicación	22
Equipamiento Primario	3.602
Espacio Libre	5.401
Viario / Aparcamiento	10.297
TOTAL	32.092

Superficie Edificable total: 29.993 m²/t

2.3. Normas particulares para las zonas y sistemas.-

2.3.1. Normas generales.-

Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación establecidas por el P.G.O.U. 2009 en el Título Décimo, para la regulación de la misma.

2.3.2. Edificación de uso Residencial.-

En cuanto a las ordenanzas será de aplicación en todo el suelo residencial del ámbito lo dispuesto en el CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG) Y EL CAPÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM), del Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009, con las siguientes condiciones complementarias:

A la **Parcela P5** se le impone la siguiente carga en su ordenanza: *Deberá integrar en su construcción el Centro de Transformación Eléctrica que se construirá en la parcela P10, para ello envolverá la construcción destinada a centro de transformación, dejando los espacios de seguridad que marque la normativa de la compañía suministradora, tanto superior como lateralmente, disponiendo de un cerramiento ventilado acorde con la fachada del edificio.*

La construcción del Centro de Transformación, será incluido en el Proyecto de Urbanización y será ejecutado paralelamente a ésta por los promotores de la misma, destinándose para esta partida un importe de ejecución material acorde con sus características, siendo OBLIGATORIO asegurarse su ejecución material completa previamente a la recepción provisional de la urbanización.

Cuadro de Parcelas:

Manzana	P1	P2	P3	P4	P5
Superficie (m2)	238	718	1.760	2.330	1.511
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,101	1,462	1,313	1,322	5,330
Superficie Edificable (m2)	500	1.050	2.310	3.080	8.054
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG	PLM
Nº maximo de viviendas	2	5	11	22	94
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3	5
Ático	No	No	No	No	Si

Manzana	P6	P7	P8	P9	P10
Superficie (m2)	1.523	2.832	624	1.234	22
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,471	1,186	4,806	5,186	
Superficie Edificable (m2)	2.240	3.360	2.999	6.400	
Tipología	UAG	UAG	PLM	PLM	TIF
Nº maximo de viviendas	16	24	32	70	0
Altura máxima (plantas)	3	3	5	5	1
Ático	NO	NO	SI	SI	NO

2.3.3. Equipamiento primario.-

Para la parcela de Equipamiento Primario (EPR) será de aplicación todo lo dispuesto en el CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR), del Título décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

2.3.4. Espacios libres.-

Para la regulación de los espacios libres (aparcamiento en viario, áreas de juego (parcela EL) y áreas peatonales (calle E)), se atenderá a lo dispuesto en la SECCIÓN 7ª: USO DEL SUELO DE ESPACIOS LIBRES del Título noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

2.3.5. Transportes e Infraestructuras Básicas.-

Para la parcela de Transportes e Infraestructuras Básicas (TIF), será de aplicación todo lo dispuesto en la SECCIÓN 8ª: USO DEL SUELO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS del Título noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009.

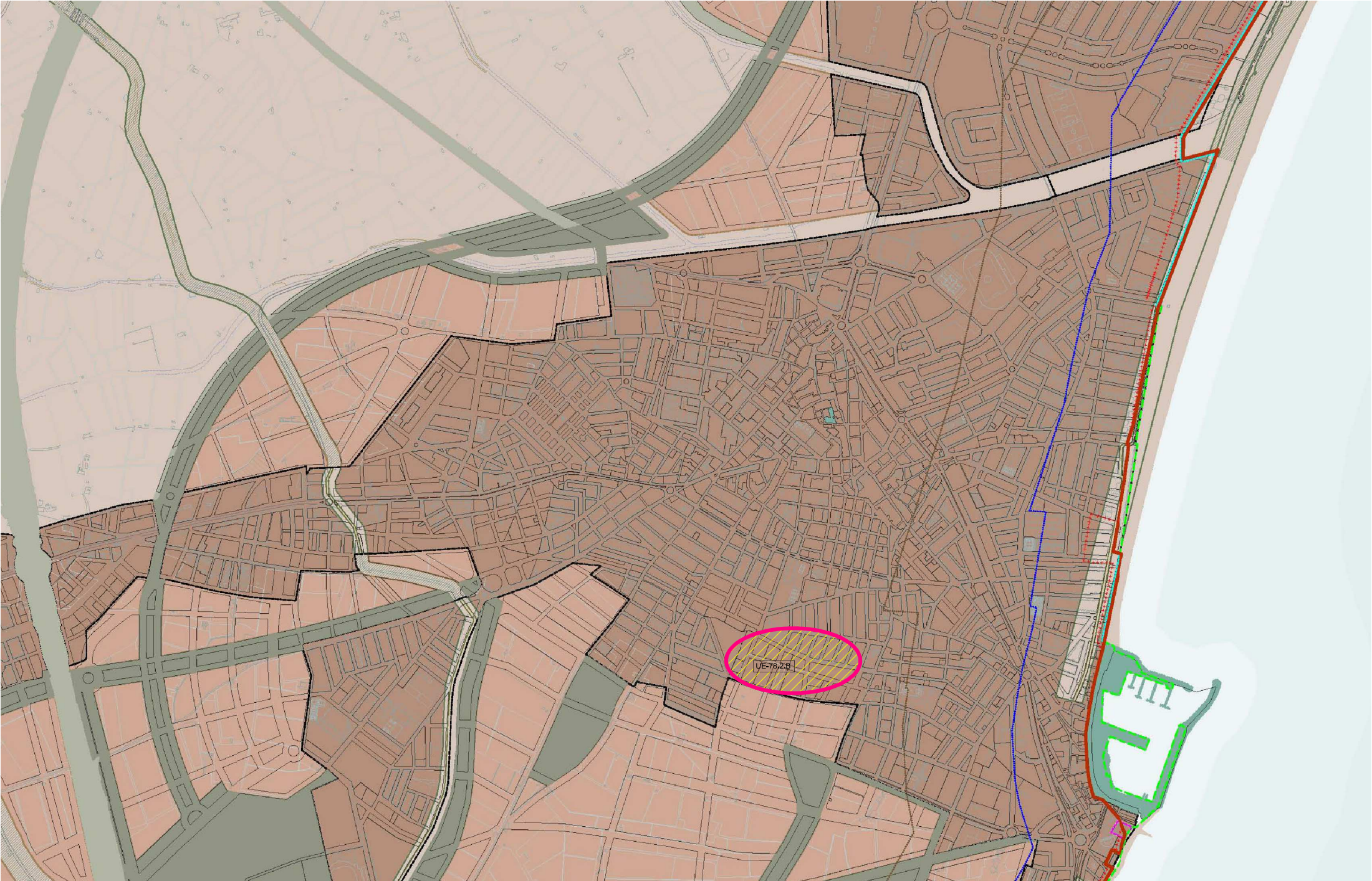
Roquetas de Mar, junio de 2018

Fdo: MARIANO TIRADO REYES
Arquitecto

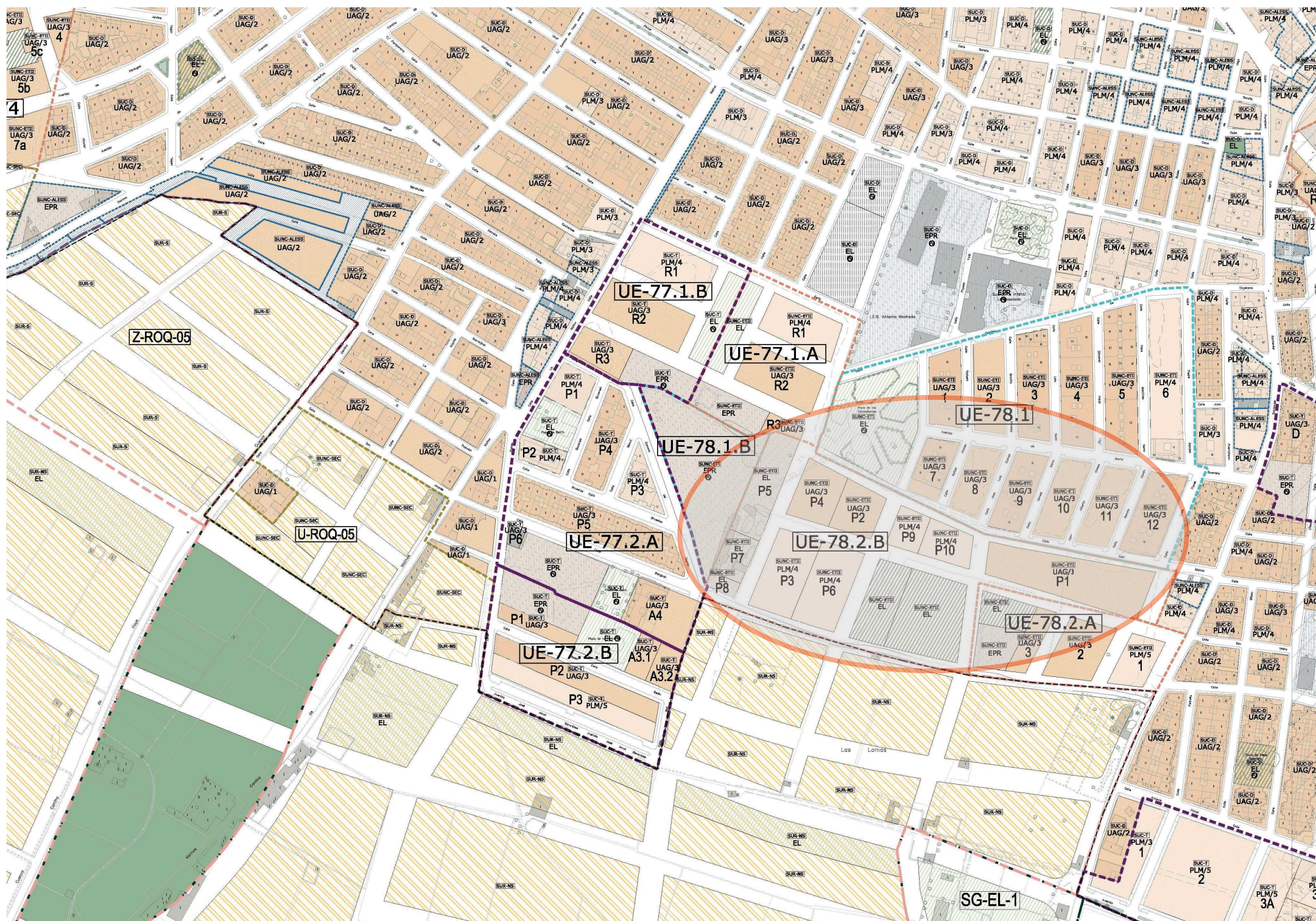
PARTE 3

PLANIMETRIA Y FICHAS DE ORDENACION PORMENORIZADA

3.1. Localización en PGOU



3.2. Situación en PGOU



3.3. Ficha de Ordenación Pormenorizada Vigente

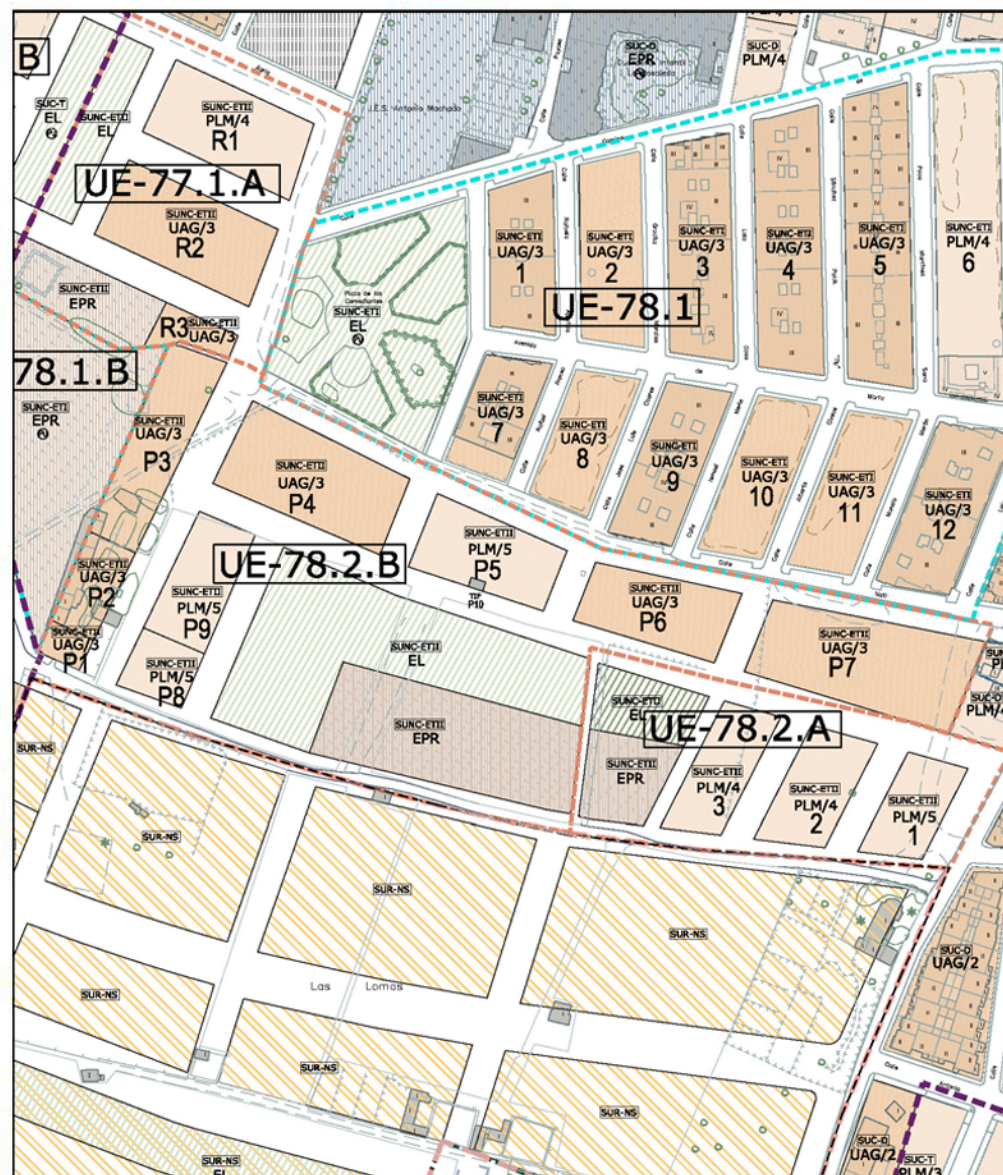
3.4. Ficha de Ordenación Pormenorizada Propuesta

USO	Sup. (m ²)
Residencial	12.770
Transporte y Comunicación	22
Equipamiento Primario	3.602
Espacio Libre	5.401
Viario / Aparcamiento	10.297
TOTAL	32.092

Manzana	P1	P2	P3	P4	P5
Superficie (m2)	238	718	1.760	2.330	1.511
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,101	1,462	1,313	1,322	5,330
Superficie Edificable (m2)	500	1.050	2.310	3.080	8.054
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG	PLM
Nº maximo de viviendas	2	5	11	22	94
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3	5
Ático	No	No	No	No	Si

Manzana	P6	P7	P8	P9	P10
Superficie (m2)	1.523	2.832	624	1.234	22
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,471	1,186	4,806	5,186	
Superficie Edificable (m2)	2.240	3.360	2.999	6.400	
Tipología	UAG	UAG	PLM	PLM	TIF
Nº maximo de viviendas	16	24	32	70	0
Altura máxima (plantas)	3	3	5	5	1
Ático	NO	NO	SI	SI	NO

Superficie Edificable total: 29.993 m²/t



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ UE-78.2.B

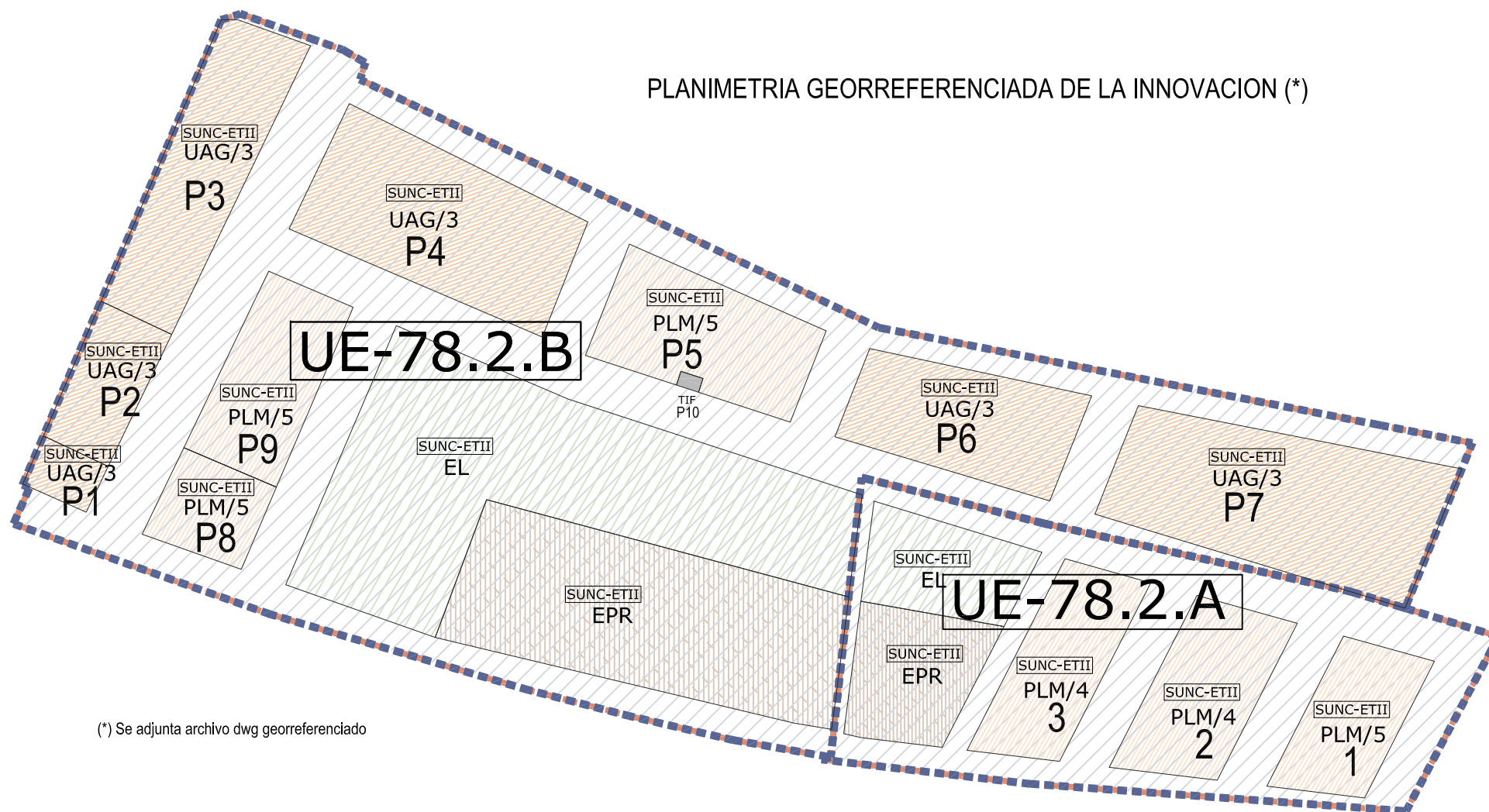
urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

II

3.5. Planimetría Georreferenciada Modificada

PLANIMETRIA GEORREFERENCIADA DE LA INNOVACION (*)



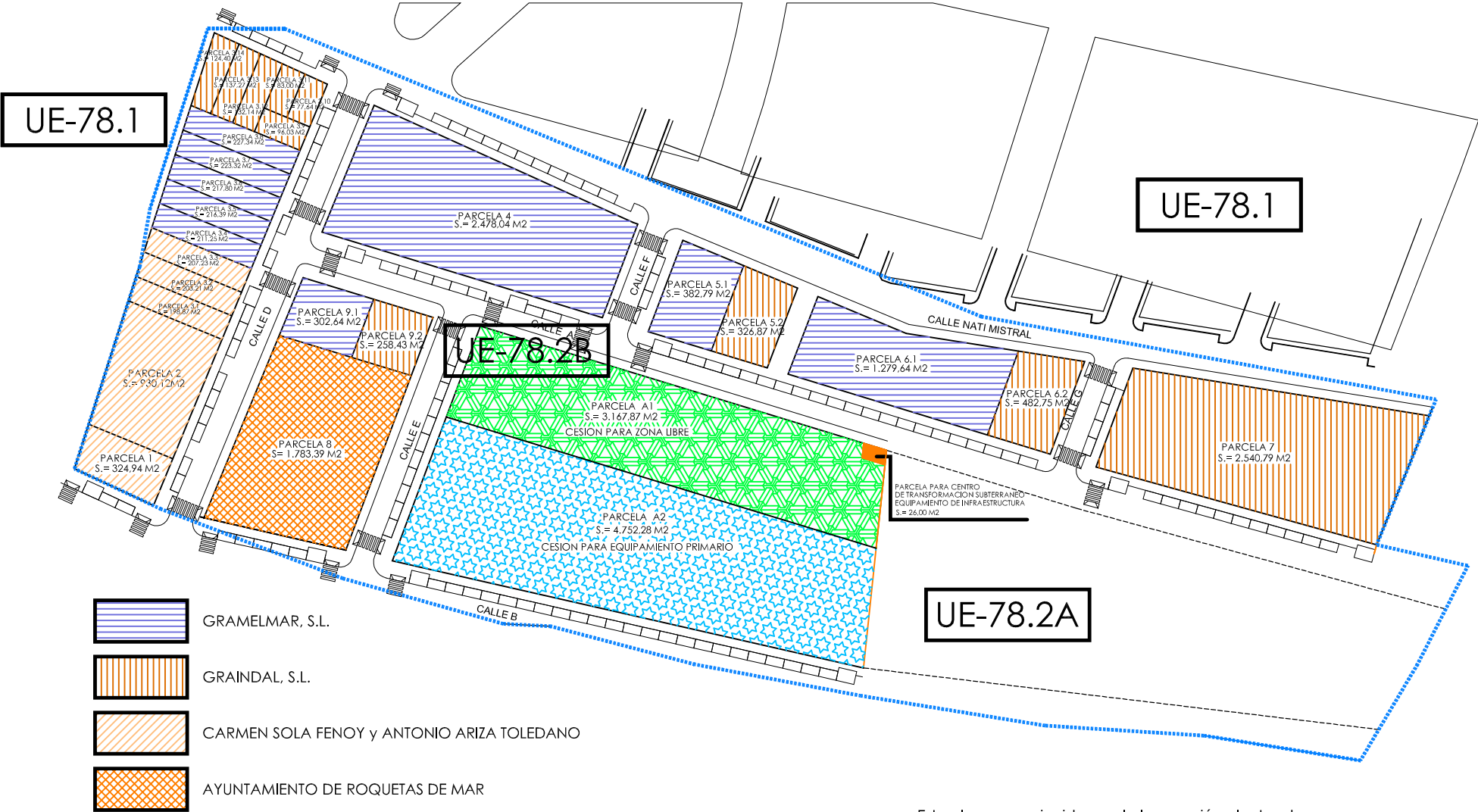
(*) Se adjunta archivo dwg georreferenciado

3.6. Plano POP 01_26 CE-001, Refundido

3.7. Plano y Cuadro de Propiedades del ámbito

PLANO DE PROPIEDADES REGISTRALES

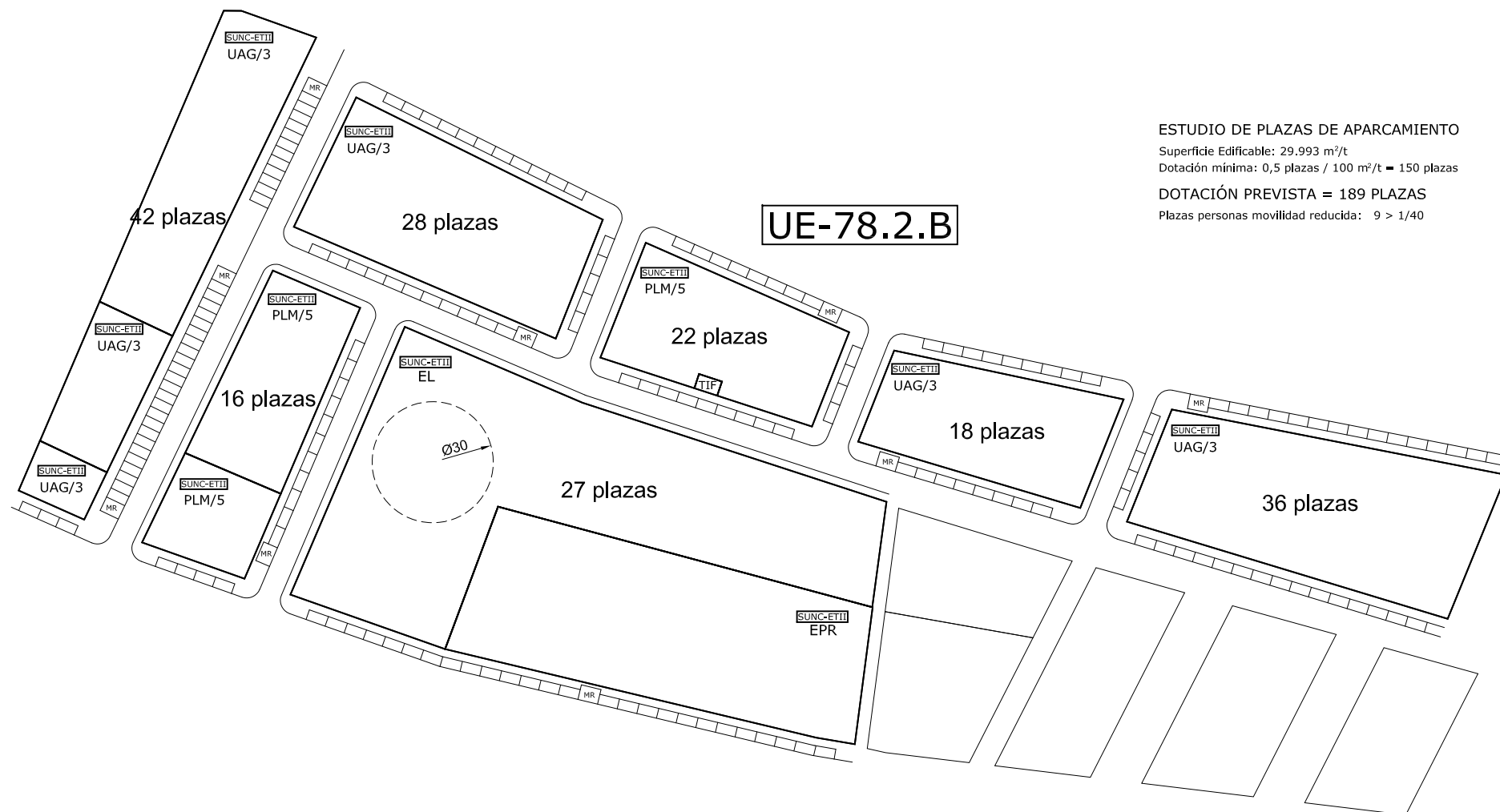
UE-78.2B = 31.678,69 M2



Este plano no coincide con la Innovación planteada

CUADRO DE PROPIEDADES REGISTRALES		
DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	PROPIETARIO
PARCELA 1	324,94	CARMEN SOLA FENOY y ANTONIO ARIZA TOLEDANO
PARCELA 2	930,12	CARMEN SOLA FENOY y ANTONIO ARIZA TOLEDANO
PARCELA 3.1	198,87	CARMEN SOLA FENOY y ANTONIO ARIZA TOLEDANO
PARCELA 3.2	203,21	CARMEN SOLA FENOY y ANTONIO ARIZA TOLEDANO
PARCELA 3.3	207,23	CARMEN SOLA FENOY y ANTONIO ARIZA TOLEDANO
PARCELA 3.4	211,25	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 3.5	216,39	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 3.6	217,80	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 3.7	223,32	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 3.8	227,34	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 3.9	96,03	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 3.10	77,64	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 3.11	83,00	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 3.12	132,14	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 3.13	137,27	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 3.14	124,40	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 4	2.478,04	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 5.1	382,79	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 5.2	326,87	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 6.1	1.279,64	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 6.2	482,75	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 7	2.540,79	GRAINDAL, S.L.
PARCELA 8	1.783,39	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA 9.1	302,64	GRAMELMAR, S.L.
PARCELA 9.2	258,43	GRAINDAL, S.L.
PARCELA A1	3.167,87	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA A2	4.752,28	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA 10	26,00	GRAINDAL, S.L.
VIARIO	10.286,25	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
TOTAL	31.678,69	

3.8. Plano de Estudio de Aparcamientos



ESTUDIO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Superficie Edificable: 29.993 m²/t

Dotación mínima: 0,5 plazas / 100 m²/t = 150 plazas

DOTACIÓN PREVISTA = 189 PLAZAS

Plazas personas movilidad reducida: 9 > 1/40

PARTE 4

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ROQUETAS DE MAR EN EL AMBITO DENOMINADO UE-78.2.B

4. RESUMEN EJECUTIVO

Este Resumen Ejecutivo se aporta en cumplimiento del artículo 19.3 de la Ley 7/2009 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

4.1. Antecedentes e Introducción.-

La Innovación es un instrumento previsto por la LOUA para modificar o adaptar determinaciones del PGOU.

Esta Innovación se redacta para corregir determinados desajustes y discrepancias en el ámbito denominado UE-78.2B de Roquetas de Mar, que más adelante se detallan.

Los terrenos dan fachada a una vía pública denominada Calle Nati Mistral y a la Plaza de los Comediantes y está situada en las cercanías del Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina. Se adjunta plano de situación sacado de Google Maps con referencias.

La calificación de los terrenos es de Suelo Urbano No Consolidado en Transformación II, SUNC-ETII.

En la actualidad se encuentra sin urbanizar.

4.2. Antecedente Urbanísticos.-

El planeamiento general que afecta a estos terrenos es el mencionado Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

Su ordenación y desarrollo se hizo mediante un Plan Especial y un Proyecto de Reparcelación (distribución, reparto y cesiones de las parcelas resultantes).

En la actualidad la urbanización está pendiente de redactar el proyecto y ejecutar las obras.

Todas las parcelas resultantes, públicas y privadas, se encuentran inscritas en el registro de la propiedad.

4.3. Objeto de la Innovación.-

4.3.1. Preliminar:

Las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-78.2B, aprobado definitivamente al amparo del anterior Plan

General de Ordenación Urbanística del año 1997, difieren sustancialmente de lo reflejado en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 para el ámbito de dicha UE-78.2B.

Todo esto se agrava por el hecho de que también está tramitado y cuenta con aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-78.2B, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, incluyéndose en el mismo la parcela municipal.

4.3.2. Propuestas del planeamiento parcial y del Plan General de Ordenación Urbanística:

La solución *inicial* del Plan Especial de Reforma Interior proponía la centralización de los espacios públicos de cesión, espacios libres y equipamientos, unidos a los de la unidad de ejecución colindante UE-78.2A; y una distribución de parcela edificables circundando estos espacios públicos sin un viario claro y sin una conexión coherente con el viario existente al norte.

El Plan General de Ordenación Urbanística propone por su parte un espacio libre donde antes estaba el conjunto de equipamientos de la unidad, traslada el equipamiento primario a la zona oeste de la unidad para unirlo con otra zona de equipamiento existente; y realiza un trazado de parcelas mucho más racional con un viario con clara conexión con el

existente al norte, pero que destroza totalmente la reparcelación inscrita en el registro, lo que daría lugar a un nuevo proyecto de reparcelación con todos sus gastos de protocolización e inscripción registral.

4.3.3. Propuesta de la Innovación:

4.3.3.a. Zonas de cesiones públicas.

Se vuelve a plantear la zona de cesiones públicas, Espacios Libres (EL) y Equipamiento Primario (EPR) conectados y unidos con los de la unidad colindante UE-78.2A, creando un conjunto amplio de equipamientos y cesiones públicas.

Esto tiene la evidente ventaja de que las parcelas públicas de espacios libres y de equipamiento son más amplias y por lo tanto tienen más posibilidades de aprovechamiento.

Por otra parte, al cambiar de ubicación la parcela de equipamiento primario, del lugar previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, se reconoce la realidad física existente, ya que la parcela de equipamiento primario a la que se pretendía anexionar está totalmente construida (Centro de Educación Infantil y Primaria La Molina), por lo que quedaría una parcela de equipamiento residual adosada a la medianería trasera del centro con un fondo de parcela de 25 metros, que con los retranqueos propios de este tipo de edificaciones, dejaría una parcela prácticamente

no construible; mientras que su fondo es ideal para la tipología UAG, que además serviría para tapar la medianería existente.

Las superficies de las parcelas EL y EPR son superiores a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, de esta manera se cumplen con los estándares mínimos dotacionales previstos en el artículo 17.1 (2º a) de la LOUA, 30 m² para suelo dotacional público por cada 100 m² de techo edificable residencial.

4.3.3.b. Zonas de parcelas residenciales.

A las parcelas residenciales se les da una morfología similar a la que tenían en el planeamiento parcial, para no tener que redactar, en la medida de lo posible, un nuevo proyecto de reparcelación pero se redimensionan para hacer coincidir todos los viales con los existentes físicamente en el norte del ámbito y en los ámbitos colindantes.

Igualmente se redistribuyen las edificabilidades y el número de viviendas por parcela ajustándolas al número total propuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009.

4.4. Justificación de la Innovación.-

La planificación y la ejecución anterior a la Aprobación de la Revisión del Plan General de

Ordenación Urbanística ha dado lugar a una realidad jurídica y registral, en relación con el ámbito de la unidad de ejecución UE-78.2B, distinta a la que recoge el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

El hecho de que esta unidad figure con unas circunstancias urbanísticas distintas a las que figuran en los antecedentes ya descritos y ejecutados, obedece a un criterio distinto de los redactores del Plan General de Ordenación Urbanística que no han tenido en cuenta determinadas circunstancias mencionadas en el punto anterior y concretamente la parcela residual que se generaría de equipamiento primario EPR, situándolo en el lugar que el Plan General de Ordenación Urbanística propone.

Por tanto esta innovación, se justifica en la necesidad de corregir esta circunstancia y adaptar la situación fáctica y jurídica del suelo actual, acorde con la planificación aprobada con anterioridad, al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

4.5. Ventajas de la Innovación.-

- Se completa la manzana de equipamiento primario EPR exterior a la unidad con una franja longitudinal de viviendas unifamiliares agrupadas UAG, que ocultarán la medianería de la parcela construida de equipamiento.
- Se concentran las parcelas de dotaciones públicas, espacios libres y equipamiento

primario, EL y EPR, agrupadas y conectadas con las de la unidad colindante UE-78.2A, lo cual siempre es mejor para el interés público al ser las superficies de las parcelas mayores en su conjunto.

- Las parcelas residenciales mantienen la estructura formal desarrollada en el proyecto de reparcelación inscrito, sufriendo algunas modificaciones para adaptar el viario a los ámbitos colindantes, ajustándose además a la edificabilidad total y al número máximo de viviendas fijadas en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Esto supone hacer un modificado del proyecto de reparcelación inscrito, pero en la situación actual, recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, supondría la redacción de un proyecto de reparcelación totalmente nuevo, pues la ordenación contenida en el, es radicalmente distinta a la aprobada y registrada.
- Las superficies de las parcelas EL y EPR son superiores a las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 para cumplir

con los estándares mínimos de la LOUA (Artº 17.1 - 2º a).

Todo lo expuesto supone una Mejora para el bienestar de la población y el Cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

4.6. Conclusión Final.-

El técnico redactor del presente documento considera suficientemente explicado el alcance y objetivos de la presente innovación y su fácil comprensión para la ciudadanía en general.

Roquetas de Mar, junio de 2018

Fdo: MARIANO TIRADO REYES
Arquitecto

SITUACION Y DELIMITACION DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA INNOVACION

**EL ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DE INTERVENCIÓN
URBANÍSTICA, COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA INNOVACIÓN
EL PLAZO DE LA DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN SERÁ DE UN AÑO**

