



AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

## Innovación de la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. 2009

Enero 2012

1.- ANTECEDENTES.....	2
2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	2
3.- ALCANCE Y CONTENIDO.....	5
4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	8

## 1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

El suelo objeto de la innovación fue transformado y urbanizado en ejecución del Plan General de 1997 por dos instrumentos de planeamiento urbanístico:

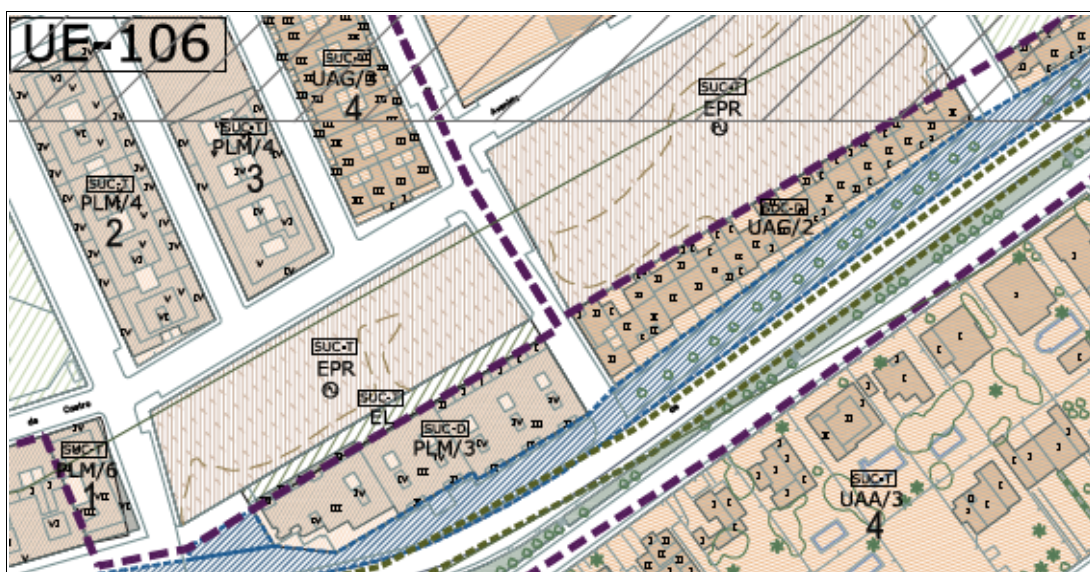
- El Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 106 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, Expte. PERI 20/98, en Las Marinas promovido por TREMONT S.L., según proyecto redactado por Don Mariano Tirado Reyes (B.O.P. Nº 149, 4 de agosto de 1999).
- El Plan Parcial del Sector 27 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, promovido por CAJA RURAL DE ALMERIA Y MALAGA S.C.C. Expte. PP 1/02, según proyecto modificado redactado por Don Mariano Tirado Reyes (B.O.P. Nº 241, 18 de diciembre de 2002).

El Plan General de Roquetas de Mar clasificó estos suelos desarrollados según el PGOU-1997 y que habían sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones como Suelo Urbano Consolidado Transformados, e incorporó el planeamiento de desarrollo de los mismos a la ordenación del Plan General.

## 2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

La presente innovación de planeamiento se redacta de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar y está referida a una superficie de 390 m<sup>2</sup> en un tramo de la Calle Cabra en Las Marinas en el término municipal de Roquetas de Mar.

El objeto de la innovación es el cambio de la calificación de un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con el uso de viario y que en la actualidad separa dos parcelas de equipamiento, los inmuebles municipales INM001326 e INM001176 del Inventario Municipal de Bienes y Derechos.



Calificación actual del suelo. PGOU-2009.

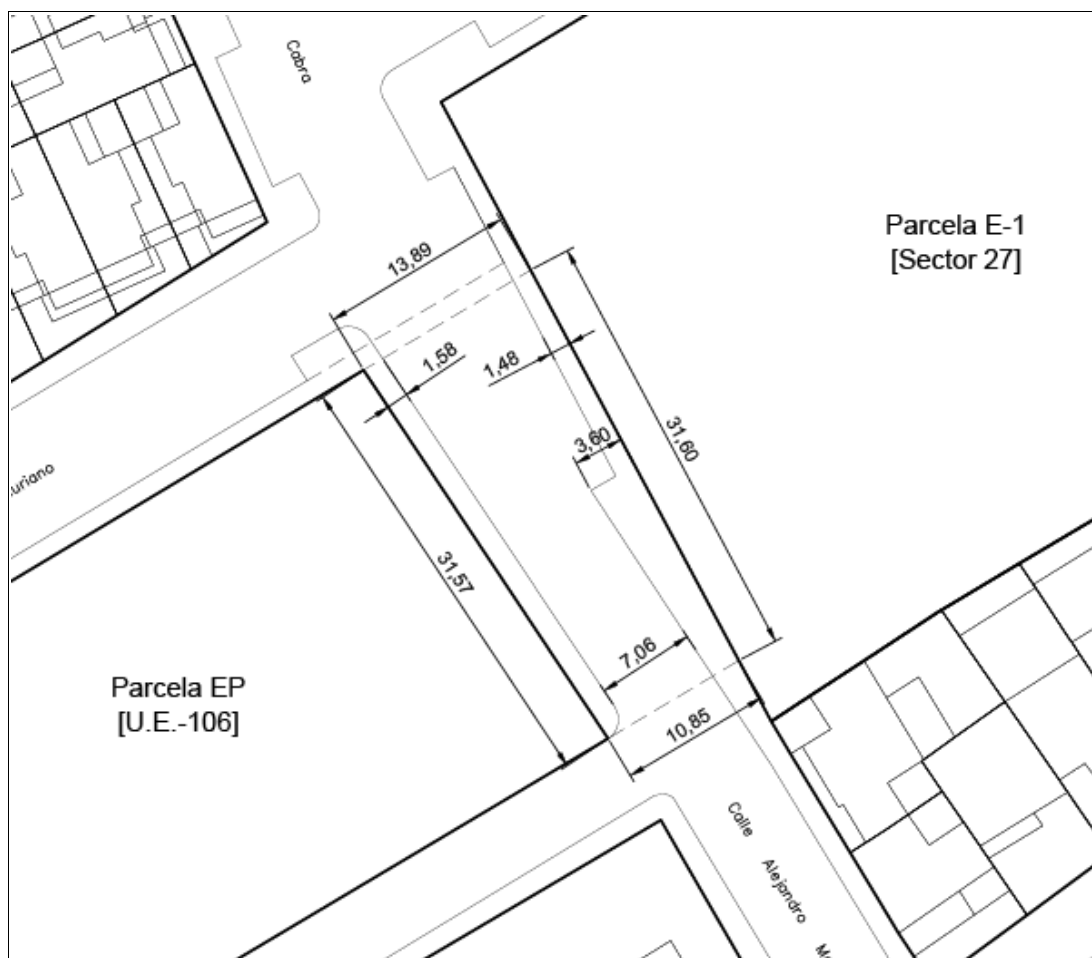
Estos dos inmuebles municipales fueron puestos a disposición de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía para la construcción de un nuevo centro educativo tipo C2 en la zona de Las Marinas por acuerdo de Pleno de 15 de enero de 2008 (puesta a disposición a la Delegación Provincial de Educación de la Junta de Andalucía) y 31 de marzo de 2009 (modificación de la puesta a disposición a fin de otorgarla al Ente Público de Infraestructuras y Servicios Educativos de la Junta de Andalucía).

Con fecha 24 de enero de 2008, la Gerencia Provincial de Almería del ISE Andalucía, Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos, emitió informe de idoneidad relativo a las parcelas propuestas por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar para la construcción del nuevo centro educativo, si bien con posterioridad se propuso a este Ayuntamiento la posibilidad de la incorporación del vial a las parcelas educativas unificando ambas, ante los inconvenientes de segregación espacial y funcional que sobre dichas parcelas de equipamiento generaría el mantenimiento del viario.

A esto habría que añadir el riesgo sobre la seguridad física de los alumnos, que tendrían que cruzar la calle con tráfico rodado para utilizar las instalaciones escolares que se distribuirían a un lado y otro de la calle.

El tramo de calle que se suprime tiene una superficie de 390 m<sup>2</sup>, una longitud máxima de 31,60 metros y un ancho entre 10,85 y 13,89 metros. Proviene de parte de los terrenos de cesión obligatoria que establecía el Plan Parcial del Sector S-27 y el Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE-106, ambos planeamientos de desarrollo del PGOU-97, y como tales son bienes de dominio público destinados al uso público.





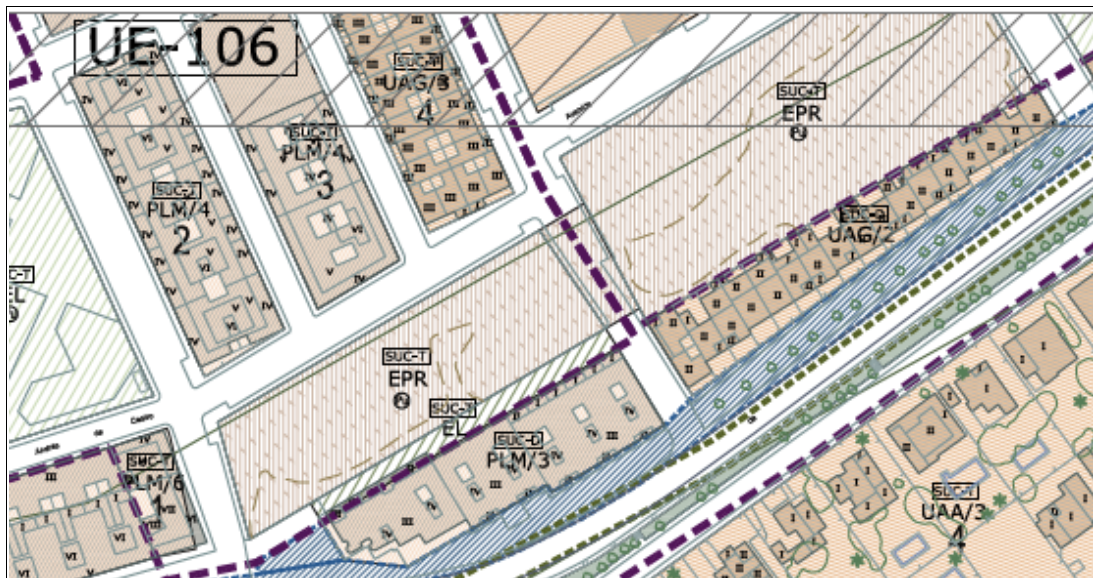
Croquis acotado del ámbito de la innovación.

El viario objeto de la innovación está considerado por el planeamiento como calle o viario local secundario, destinado principalmente a dar acceso a las parcelas y en él se emplazan 5 plazas de aparcamiento de las 306 plazas anejas a la red viaria previstas en el Plan Parcial del S-27 del que trae origen. Con el cambio de calificación habría que reubicar estas 5 plazas de aparcamiento y redistribuirlas en la vía pública resultante tras la unificación de las parcelas y la remodelación del acerado.

En cualquier caso, estaríamos ante una clara adaptación de las dotaciones a las necesidades reales existentes en la ciudad, eliminando el viario para unir las dos parcelas en una, mejorando notablemente la funcionalidad del equipamiento resultante.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar considera conveniente priorizar el objetivo de la funcionalidad y seguridad del futuro centro escolar por encima del mantenimiento de la conexión de la calle Cabra con la Calle Alejandro Malaspina y el acceso a la Avenida de Las Marinas, que se puede conservar a través de las calles Rodrigo de Triana y Pozoblanco, y, por tanto, proceder al cambio de la

calificación de este suelo previsto como viario público a la calificación de equipamiento primario con que cuentan las dos parcelas colindantes.



Calificación del suelo propuesta en la innovación.

A tal efecto, la supresión del vial y el cambio de calificación a equipamiento deberá llevarse a cabo mediante una innovación del Plan General.

### 3.- ALCANCE Y CONTENIDO.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en sus artículos 36 al 38 el régimen relativo a la innovación del planeamiento general, distinguiendo dos modalidades: la revisión del planeamiento (art. 37 LOUA) y la modificación del mismo (art. 38 LOUA). La revisión es aquella alteración integral de la ordenación establecida en el planeamiento o a la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General. Por el contrario, se considera modificación cualquier innovación que no alcance el nivel de revisión.

Los cambios que se introducen con el cambio de calificación propuesto no tienen el carácter de cambios sustanciales, pues se limitan a la reasignación de usos pormenorizados sobre parcelas de titularidad municipal en el suelo urbano consolidado, destinadas a uso y dominio público, con carácter de sistemas locales. No se altera en lo más mínimo la clasificación del suelo, ni la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican los sistemas generales. Ni siquiera se realiza una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos que pudieran requerir el cumplimiento del artículo 36.2.c)2ª) de la Ley 7/2002.

El tramo de calle que se suprime y se califica como equipamiento no tiene consideración de viario estructurante, tal y como puede observarse en la documentación gráfica del Plan General, ni tan siquiera puede tener la consideración de vía de tercer orden (anchura mínima 12,50 metros entre alineaciones, más ancho de banda de aparcamiento).

La innovación que se pretende en el presente documento, al no ser integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, se conforma como una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2 c) 1ª de la Ley 7/2002 y en el art. 14.2 c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Según el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento debe observar iguales determinaciones y procedimientos que para la aprobación de aquellos, lo que supone una remisión a los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el propio artículo 36.

Las modificaciones pueden tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. El cambio de calificación de viario a equipamiento está motivado y justificado sobre la base del interés general, como resulta obvio de la función pública que caracteriza la actividad urbanística: la construcción de un nuevo centro de educación infantil y primaria en la zona de Las Marinas.

En la innovación se propone la reasignación de usos al viario a fin de mejorar el uso público no lucrativo de la zona, de forma que con ello se posibilita la implantación de suelo para la construcción de un nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria (CEIP) en una única parcela para la implantación efectiva de los servicios que demanda la población.

La innovación, que en ningún caso aumenta el aprovechamiento lucrativo de los suelos por ella afectados, produce un efecto beneficioso en las condiciones de utilización de las dotaciones públicas sobre las que incide, en cumplimiento así de los artículos 9.E y 36.2.a.1ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Del mismo modo la innovación propuesta no supone incremento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, por lo que es innecesario justificar los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Por último, y de acuerdo con el artículo 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido en su actual redacción, por el apartado 2 de la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, *“cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en*

*el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incrementando la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.*

El titular de los suelos objeto de la innovación es el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, estando inscritos en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos como parte de los siguientes inmuebles:

- INM001186 (procede del Proyecto de Compensación del Sector S-27): Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, tomo 2.497, libro 848 RM, folio 77, finca 54.372, inscripción 1ª.
- INM001330 (procede del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución UE-106): Inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, tomo 2.576, libro 917 RM, folio 83, finca 57.723, inscripción 1ª.

Si bien, y a pesar de encontrarse deslindada la Cañada Real de la Costa mediante actos aprobados por Resolución del Instituto Andaluz de Reforma Agraria con fechas de 14 de junio de 1983, para el tramo comprendido entre la Rambla del Rompizo y el Abrevadero de los Bajos, y 15 de abril de 1988 para el resto, de acuerdo con la Declaración de Impacto Ambiental Previa de 6 de septiembre de 2007 y la Declaración de Impacto Ambiental de 27 de octubre de 2008 de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería sobre el Plan General de Roquetas de Mar, se incluyó en la documentación del instrumento de planeamiento general la traza gráfica de todas las vías pecuarias del municipio según la información facilitada por dicha Delegación Provincial.

Es por ello que los suelos objeto de la innovación se encuentran propuestos para su desafectación en cumplimiento de la disposición adicional 2ª de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas, según la cual se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 17/1999, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección II del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En cualquier caso, la innovación del planeamiento no afecta a la naturaleza demanial del suelo objeto de la misma, pues la calificación propuesta no desvirtuaría la consideración de bien de dominio público que tiene el suelo.

#### 4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

A continuación se adjunta plano con la situación y el emplazamiento de los terrenos objeto de la innovación, así como la hoja nº 38 del plano de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000 del Plan General, denominado POP 01-38 “Calificación y tipologías. Alineaciones, rasantes y alturas” en la que se refleja la modificación de la calificación propuesta.

Roquetas de Mar, a 23 de enero de 2012

T.A.E. PLANIFICACIÓN Y GIS

Fdo: María Teresa García González







PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

2009

USOS PORMENORIZADOS

Plurihabitacional	Áreas peatonales
Unifamiliar	Espacios libres
Hotelero	Jerarquía de vías
Camping	Aparcamientos
Comercial	Equipamiento Asistencial
Espectáculos o centros de reunión	Equipamiento Defensa
Industrial	Equipamiento Socio-cultural
Docente	Equipamiento Deportivo
Deportivo	Equipamiento Administrativo
Cementerio	Equipamiento Público
Transportes e Infraestructuras	Equipamientos sin especificar
Suelo para viario	Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

Espacio Libre	Residencial
Residencial Turístico	Instalaciones productivas
Terciario	Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Puerto	S.U.P.S. Administrac. Pública
Deportivo	S.U.P.S. Socio-cultural
Parques Urbanos	S.U.P.S. Sanitario
Parque Comercial	Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SNUEP-LE (Rambla)	SNUEP-LE (Vía Pecuaria)
SNUEP-LE (Montaña-terrestre)	SNUEP-LE (Abrevadero)
SNUEP-LE (Arqueológico)	

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

SUC-D	SUR-D
SUC-T	SUR-S
SUNC-ALESS	SUR-AB
SUNC-ARRS	Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a
SUNC-SEC	planteamiento
SUNC-ETI	Disposición Adicional Segunda, Ley 17/1992
SUNC-ETI	

OTROS LÍMITES

Línea interior protectora	Límite servidumbre protectora
Línea destino público municipal-terrestre D.P.M.T.	Zona de influencia protección fluvial
Límite interior servidumbre fluvial	Límite del término municipal

CATEGORÍAS DE SUELO

SUNC-ARRS	Suelo Urbano No Consolidado	SUC-D	Suelo Urbano Consolidado Directo
SUNC-SEC	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado	SUC-T	Suelo Urbano Consolidado Transformado
SUNC-ALESS	Suelo Urbano No Consolidado Áreas Localizadas Especiales	SUR-D	Suelo Urbanizable Ordenado
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado en Transformación I	SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUNC-ETI	Suelo Urbano No Consolidado en Transformación II	SUR-AB	Suelo Urbanizable No Sectorizado

CALIFICACIONES

PLM	Plurihabitacional entre medianeras.	HOT	Hotelero.
PBA	Plurihabitacional en bloques aislados.	IND	Industrial.
PLD	Plurihabitacional de bloques distribuidos.	TER	Terciario.
UAG	Unifamiliar agrupado.	EPR	Equipamiento primario.
UAA	Unifamiliar disperso.	TIF	Transporte y comunicación.
UAD	Unifamiliar aislado.	Pr	Tiudadidad Pública o Privada.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, SASANTES Y ALTURAS

PGOU

Adjudicatario: Aparicio Pérez, Luis Felipe, Arquitecto

Equipo Redactor: Aparicio Pérez-Minguez, Luis, Arquitecto

Antequera Sánchez, José Patricio, Arquitecto

Carrillo Durán, Carlos, Arquitecto

Dentamaro, Alessandra, Arquitecta

Jódar Reyes, Ana, E. Arquitecta

Jurado Hernández, Alejandro, Arquitecto

Melguizo Rodríguez, Juan, E. Arquitecto

Pardini, Verónica, Arquitecta

Porrovi, Joleana, M. Arch. Canada

Vega Alvarez, Francisco, Arquitecto

Vera Utrilla, Marian, E. Arquitecta

Vázquez Palomo, Alberto, E. Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

HOJA NUMERO 38 de 41

ESCALA 1:2.000

1