

**DOCUMENTO DE INNOVACION
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE
ROQUETAS DE MAR, ALMERIA
(APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 3 DE MARZO DE 2009)**

PROMOTOR

PEDRO MIGUEL ALIAS FELICES
FRANCISCO PEREZ COMPANY

J2 de Simón & Cuerva
arquitectos

Fco. Javier de Simón Bañón / Jose Antonio Cuerva Gallardo
C/ Méndez Núñez 11, 1ºA Tlf. 950260071
estudio@j2arquitectos.com / www.j2arquitectos.com

AGOSTO 2017

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. AMBITO
3. OBJETO
4. JUSTIFICACION DE LA TRAMITACION DE LA PRESENTE INNOVACION.
5. PLANOS

1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar por encargo de **Pedro Miguel Alias Felices** con DNI 27.229.33-R y domicilio a efectos de notificaciones C/Altamira nº 40 2ºB EDIFICO GEMELO 04005 de Almeria y **Francisco Perez Company** con DNI 27.000.881, con domicilio a efectos de notificaciones C/ Méndez Núñez, 11-1ºA.

2. AMBITO

El ámbito al que afecta la presente innovación son las parcelas 307 y la formada por la 306 y 313 de la urbanización de Aguadulce, Roquetas de Mar, Almeria.

De acuerdo con la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, hoy vigente, que fue aprobado por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, el suelo objeto de la innovación se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado Transformado (SUC-T) con la calificación de residencial unifamiliar aislada (UAA/2) y por enmedio de ellas discurre un viario **que no existía en el Planeamiento General ni de Desarrollo anterior**.

3. OBJETO

Dado que se ha detectado por los propietarios y reconocido por parte del Ayuntamiento la existencia de un **error en la planimetría aprobada definitivamente en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 de Roquetas de Mar** en el cual se incluyen un viario público en zonas pertenecientes a parcelas privadas destinadas a vivienda unifamiliar siendo por tanto el objeto de esta innovación corregir dicha anomalía o error en la planimetría actual y **volver al estado original, con las superficies y alineaciones reales de las parcelas**.

4. JUSTIFICACION DE LA TRAMITACION DE LA PRESENTE INNOVACION.

Por Decreto 3078/1964, de 8 de octubre (BOE núm. 244 de 10 de octubre de 1964) y de conformidad con lo dispuesto en Ley 197/1963, de 28 de diciembre, de Zonas y Centros de Interés Turístico Nacional, se declaró "Centro de Interés Turístico Nacional" a los terrenos que comprendían la antigua urbanización de Aguadulce y se aprobó el **Plan de Ordenación Urbana** correspondiente.

El Plan de Ordenación originario sufrió **dos** modificaciones a instancias de Urbanizadora Aguadulce S.A., que conformaría la actual Urbanización de Aguadulce, **la primera** por Decreto 3347/1967 de 28 de Diciembre (BOE núm. 19 de 22 Enero de 1968), en el que se aprobó la reforma del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional de Aguadulce, y **la segunda** en marzo de 1973, fecha en la que se redacta el Proyecto Reformado Parcial del Plan de Ordenación de la Urbanización de Aguadulce aprobado, por Decreto 2326/1975 de 23 de agosto (BOE núm. 238 de 4 de octubre de 1975) en el que se aprueba la reforma del Plan de

Ordenación Urbana Reformado del Centro de Interés Turístico Nacional de Aguadulce situado en el término municipal de Roquetas de Mar.-

En el Plan de Ordenación del CITN "Aguadulce" el suelo objeto de esta innovación formaba parte de las parcelas 306 y 307; parcelas lucrativas privadas, con edificaciones unifamiliares aisladas y sin la existencia de un viario con paso por el interior de las mismas.



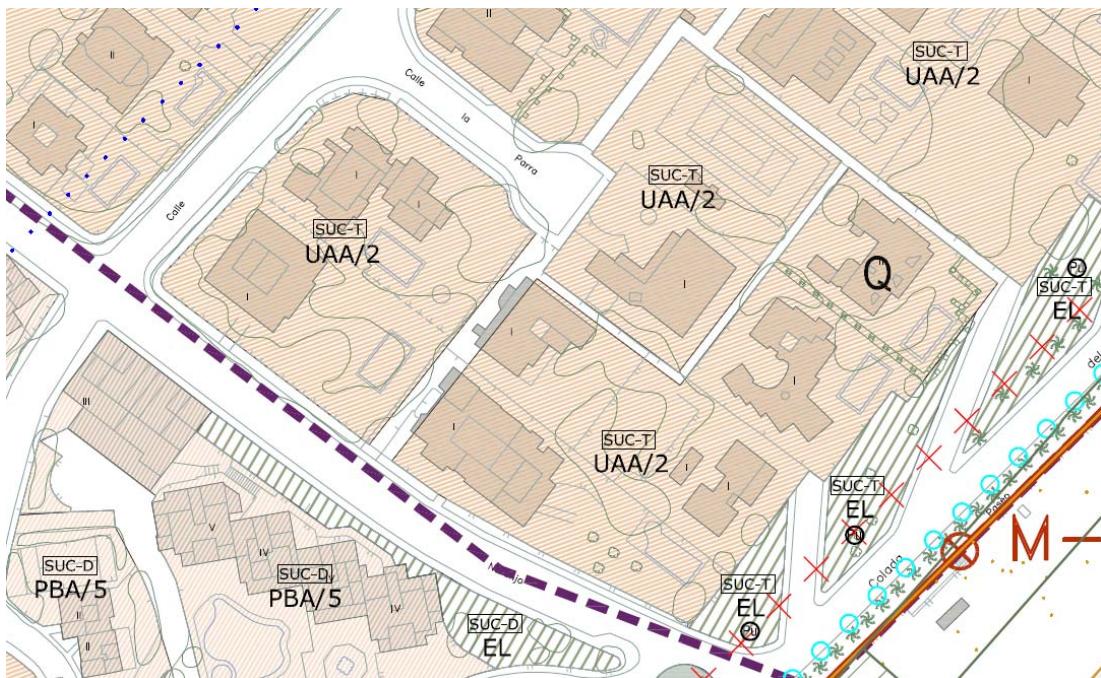
Fragmento del parcelario del Plan de Ordenación de la Urbanización de Aguadulce

Dicha ordenación fue la asumida por el hoy derogado PGOU de 1997, estando el suelo categorizado por el Plan General vigente como suelo **urbano Consolidado Transformado, por haber sido transformado y urbanizado con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de 1997.**



Fragmento Plano de calificación de suelo: Usos y tipologías del anterior PGOU 1997 de Roquetas de Mar

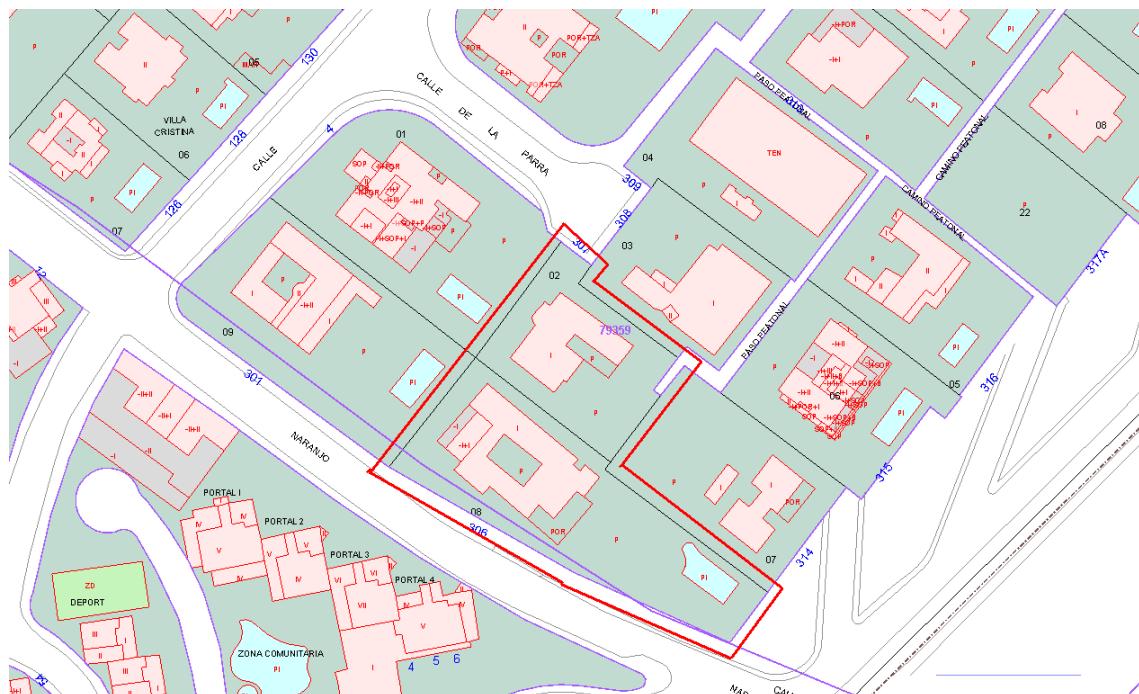
Ha sido con la entrada en vigor del PGOU de 2009 cuando **no se ha trasladado correctamente, en la planimetría**, las determinaciones del plan de Ordenación del CITN de Aguadulce a las parcelas 306, 307 y 313 estableciendo un viario inexistente sobre unas parcelas lucrativas de titularidad privada.



Fragmento Plano de Calificación y Tipologías del PGOU 2009 de Roquetas de Mar

Como decimos, el Plan General de 2009, trasladó incorrectamente en la planimetría las determinaciones del plan de ordenación de CITN de Aguadulce a las parcelas 307 de D. Francisco Pérez Company y la formada por la 306 y 313 de D. Pedro Miguel Alias Felices con Ref. Catastral 7935902wf3773n y 7935908wf3773n respectivamente estableciendo un viario inexistente de seis metros aproximadamente sobre sus parcelas lucrativas de titularidad privada.

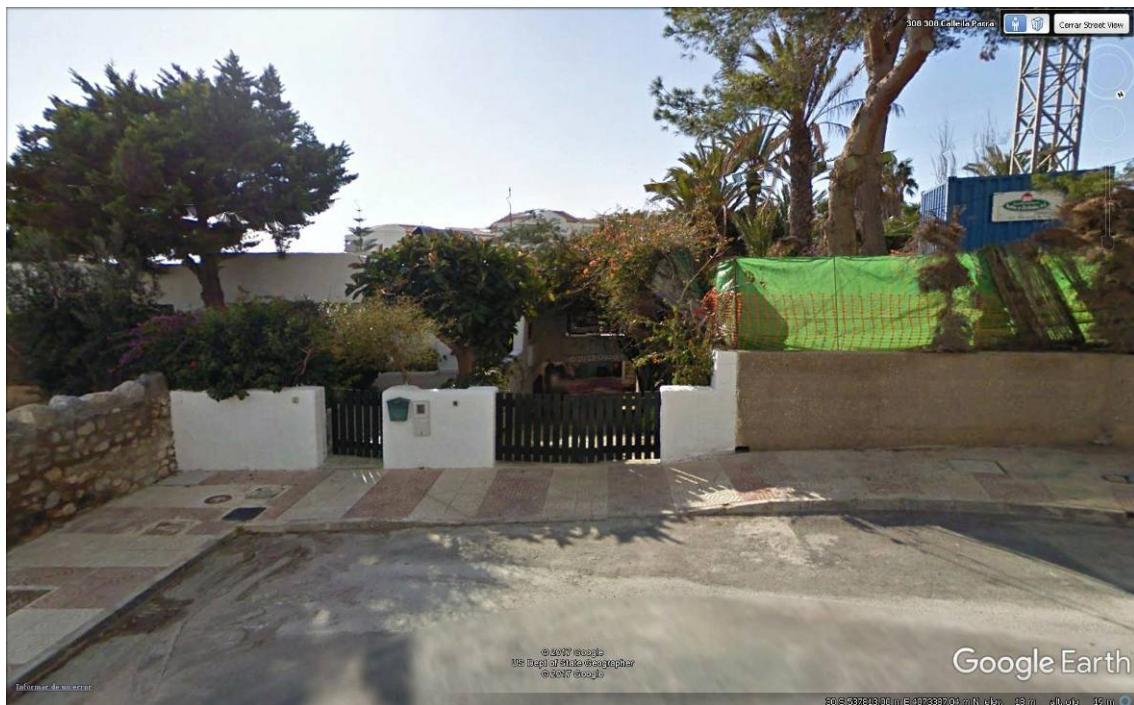
En Catastro también se ve que son dos parcelas totalmente privadas sin que discurra ningún viario por ellas.



Estas parcelas tienen el acceso a vehículos y la zona de aparcamiento en el lindero Noroeste, tal y como se aprecia en las fotografías.

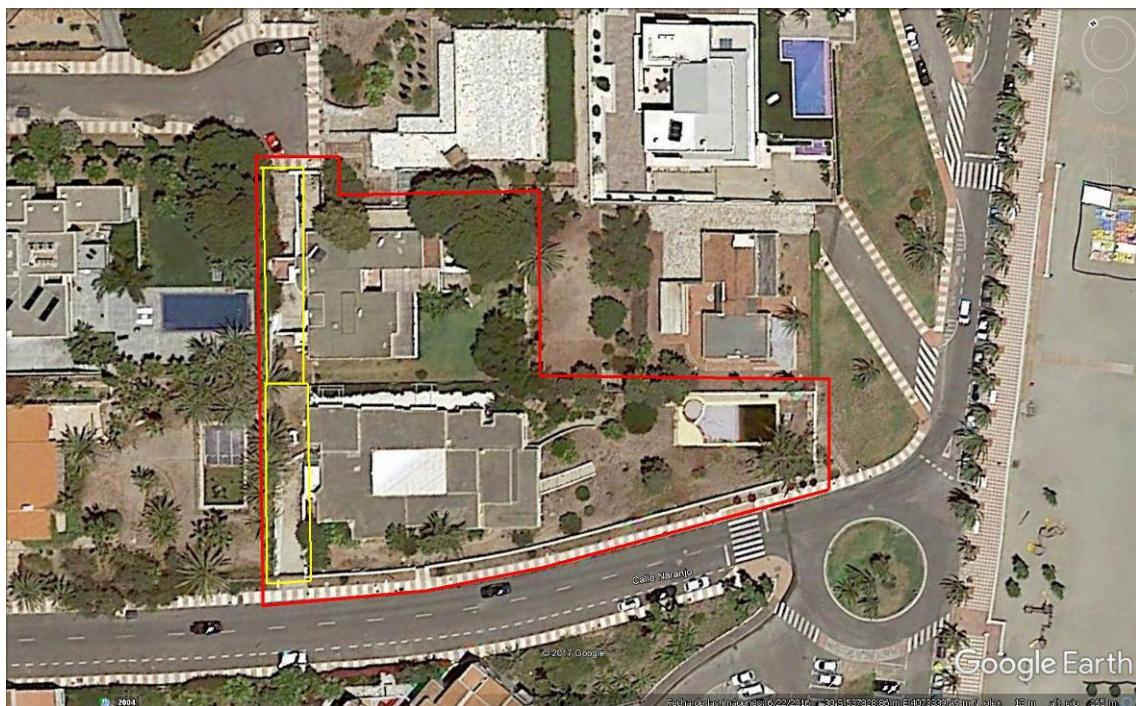


Acceso vehículos Parcela 306



Acceso vehículos Parcela 307

En la foto aérea se aprecian los dos accesos, de manera que pueden ser confundidos con un viario.



A pesar de ello el Plan General grafía un viario de aproximadamente 6 metros de ancho por un error de grafismo ocasionado por la deficiente restitución cartográfica, ya que no existe una justificación para calificarla como tal, máxime cuando en el propio documento de planeamiento general no se ha previsto su efectiva afección al destino público, para lo cual debería haberse incluido o adscrito a algún sector o unidad de ejecución para su obtención mediante cesión obligatoria y gratuita o por procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad en ejecución, mediante transferencia de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

De hecho, el viario tal y como se grafía en el Plan General parte cada una de las parcelas en dos, dejando al norte una pequeña banda de parcela totalmente inutilizable.

Al encontrarse los propietarios con dicho error, el propietario de las parcelas 306 y 313 y hoy el también propietario de la parcela 307 Francisco Perez Company han instado el Expediente de Innovación de esta anomalía en la planimetría pues **la realidad de dichas parcelas es otra bien distinta como se puede ver en la fotografía aérea** donde se aprecia que lo que dice la planimetría que es una calle de aproximadamente seis metros son las entradas de dichas parcelas pero NUNCA fue una calle. La unión de dichas zonas de entrada al parking de dichas viviendas aunque parezcan ser una calle **NUNCA lo fue** y eso es lo que ha causado el error en el planimetría y **fue trasladado incorrectamente** así a la entrada en vigor del PGOU de 2009.

Por lo tanto, se realiza esta innovación para retornar a la situación original de ordenación ya que con la ordenación del vigente PGOU no se mejora la capacidad o funcionalidad, se desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria perjudicando claramente a los propietarios de las parcelas afectadas y no se cubren con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en el estado original, tal y como dice el artículo 36. 2. a. 1^a de la L.O.U.A.

Esta modificación supone un ahorro para las arcas municipales ya que el ayuntamiento no se verá obligado a expropiar los terrenos correspondientes al viario ya que por un lado no es necesario y por otro lado, nunca fue intención del

ayuntamiento obtener. Como esta modificación no supone un incremento de aprovechamiento, no es necesario compensar las dotaciones.

Por otro lado, al tener por objeto esta innovación simplemente la corrección de un error material y **reflejar en la cartografía actual la realidad y eliminar el viario incorrectamente trasladado**, consideramos que no es necesario estudio económico y financiero, pues no necesita la innovación desarrollo y ejecución material que se cita en el apartado 1.a)3º del art 19 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Igualmente es de resaltar que por el propio Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar se reconoce en diferentes escritos dirigidos al propietario de las parcelas 306 y 313 que **dicho VIARIO de aproximadamente seis metros es un error de grafismo ocasionado por la deficiente restitución cartográfica y que no refleja la realidad de dichas parcelas.**

Por todo lo expuesto en definitiva exponemos que el objeto de este expediente de innovación para la corrección de un error en la planimetría afecta a las parcelas 306, 307 y 313 de la urbanización de Aguadulce al incluir un viario público sobre unas parcelas privadas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, al confundir los accesos a estas viviendas con un viario inexistente, es **corregir esta planimetría y restablecerla al estado original eliminando dicho viario pues son dos parcelas que en el anterior PGOU eran privadas y no existían ningún viario sobre ellas.**

El Arquitecto/a/s



Fco. Javier de Simón Bañón



Jose A. Cuerva Gallardo

Almería, septiembre de 2017

RELACION Y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES DE LOS PROPIETARIOS

NOMBRE

DNI

DIRECCION

Pedro Miguel Alias Felices	27.229.33-R	Avda. Fco. Garcia Lorca, 69, 2 ^a A. Almeria
----------------------------	-------------	--

Francisco Perez Company	27.000.881	C/ Méndez Núñez, 11-1 ^º A. Almeria
-------------------------	------------	---

IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LAS FINCAS AFECTADAS DURANTE LOS 5 ULTIMOS AÑOS

PARCELA NÚMERO 307 DE AGUADULCE:

Propietario en los últimos cinco años:

Francisco Perez Company, NIF: 27.000.881

PARCELA NÚMERO 306 Y 313 DE AGUADULCE:

Propietarios desde el 10 de diciembre de 2014:

Pedro Miguel Alias Felices, NIF: 27.229.333-R

Rita Hernandez Gonzalez, NIF: 40.965.854-W

Propietarios desde hace cinco años hasta el 10 de diciembre de 2014:

Maria de las Mercedes Vallejo Martín, NIF: 27.261.970-R

Inmaculada del Mar Vallejo Martín, NIF: 27.514.375-G

Antonio Francisco Vallejo Martín, NIF: 27.268.327-Xu

4.- PLANOS

01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

02 PROPIEDADES

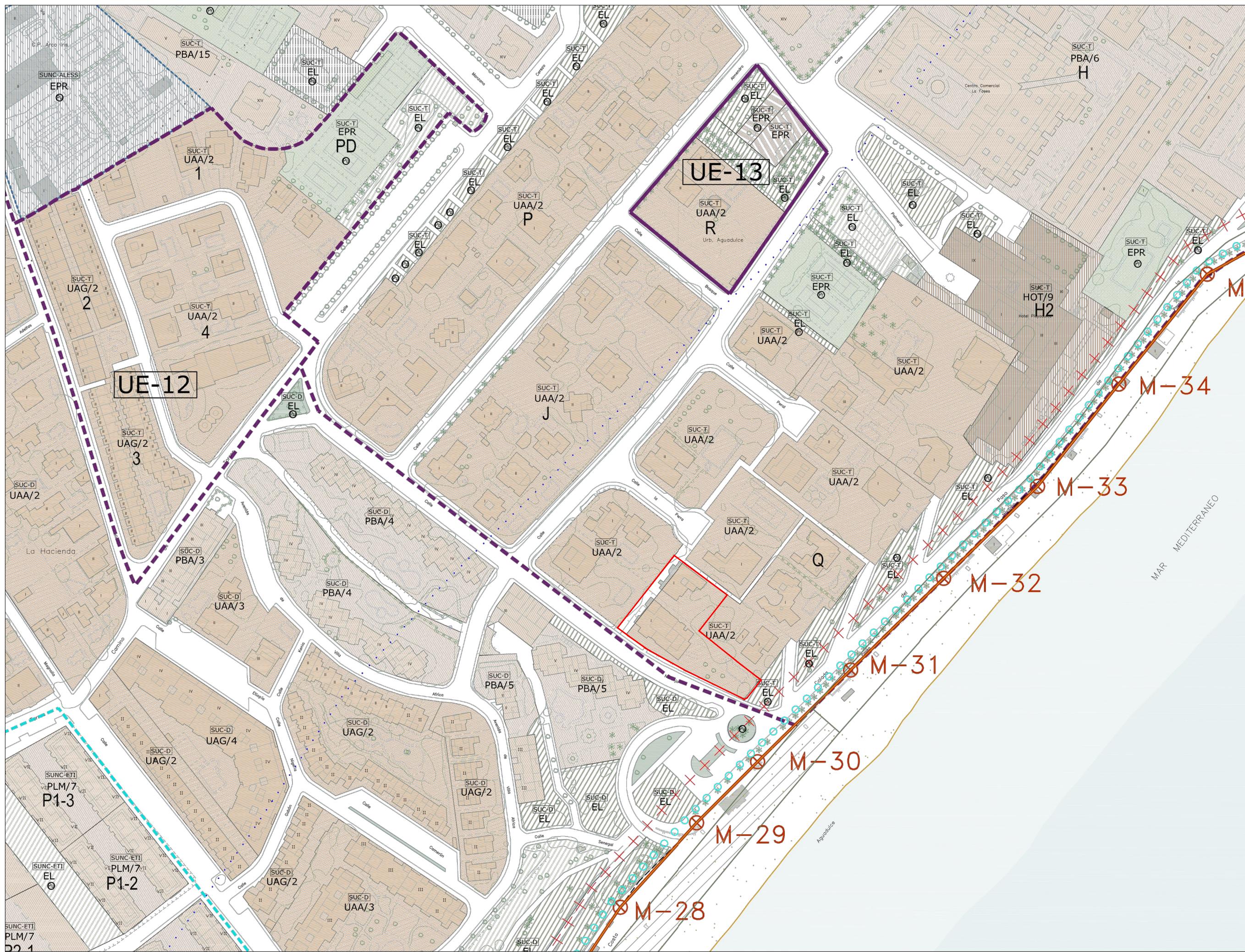
03 PLANO CATASTRAL

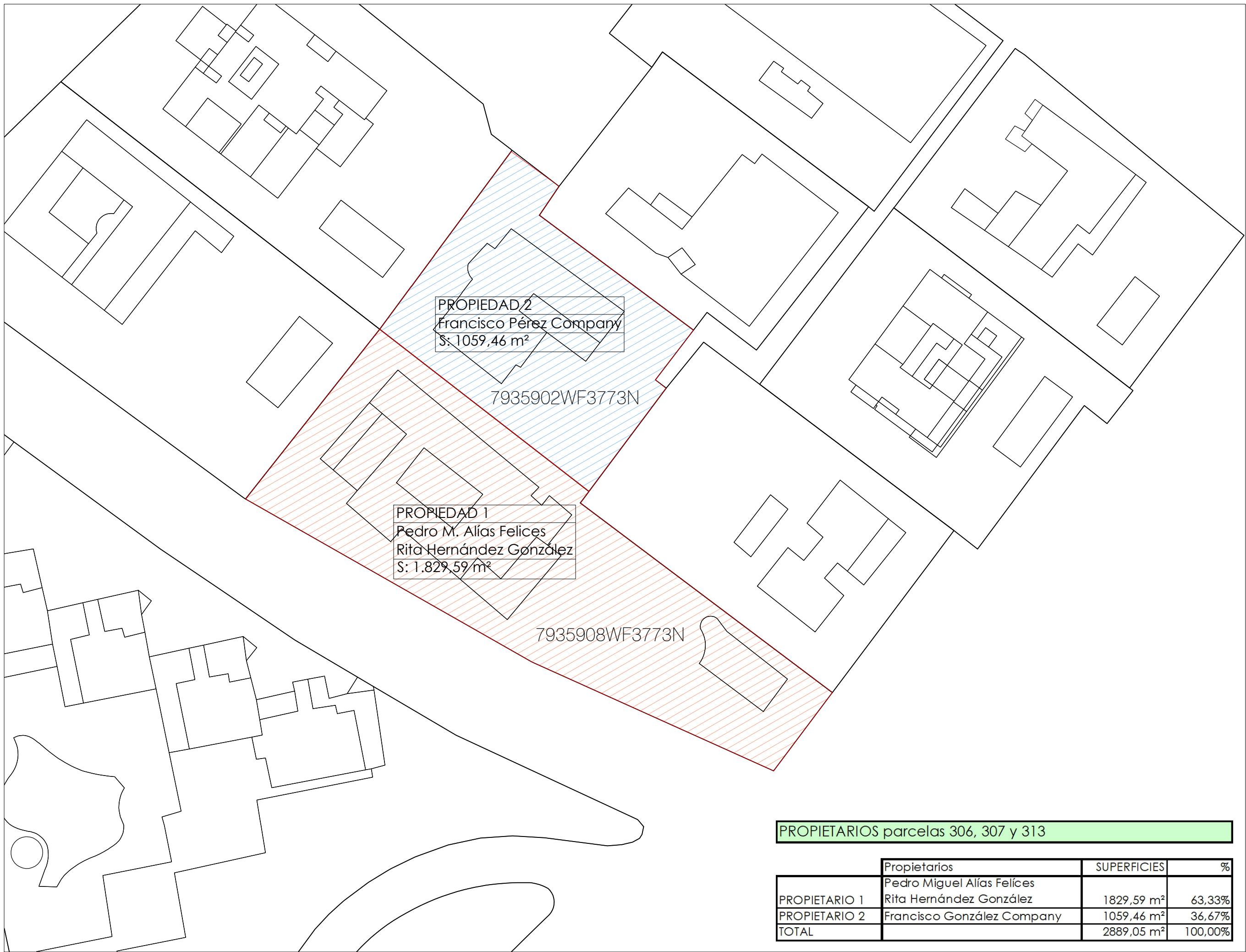
04 ESTADO ACTUAL

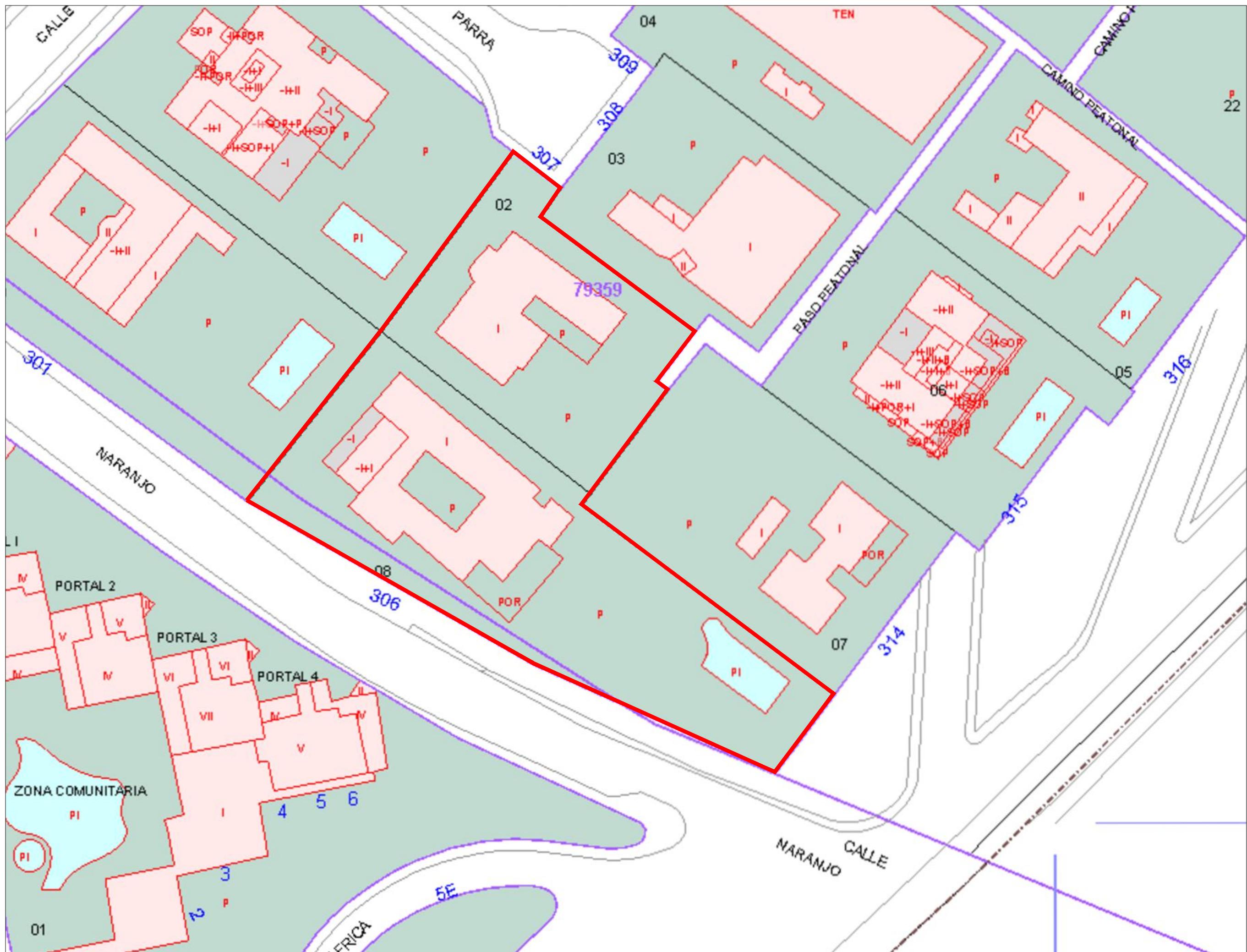
05 ESTADO MODIFICADO

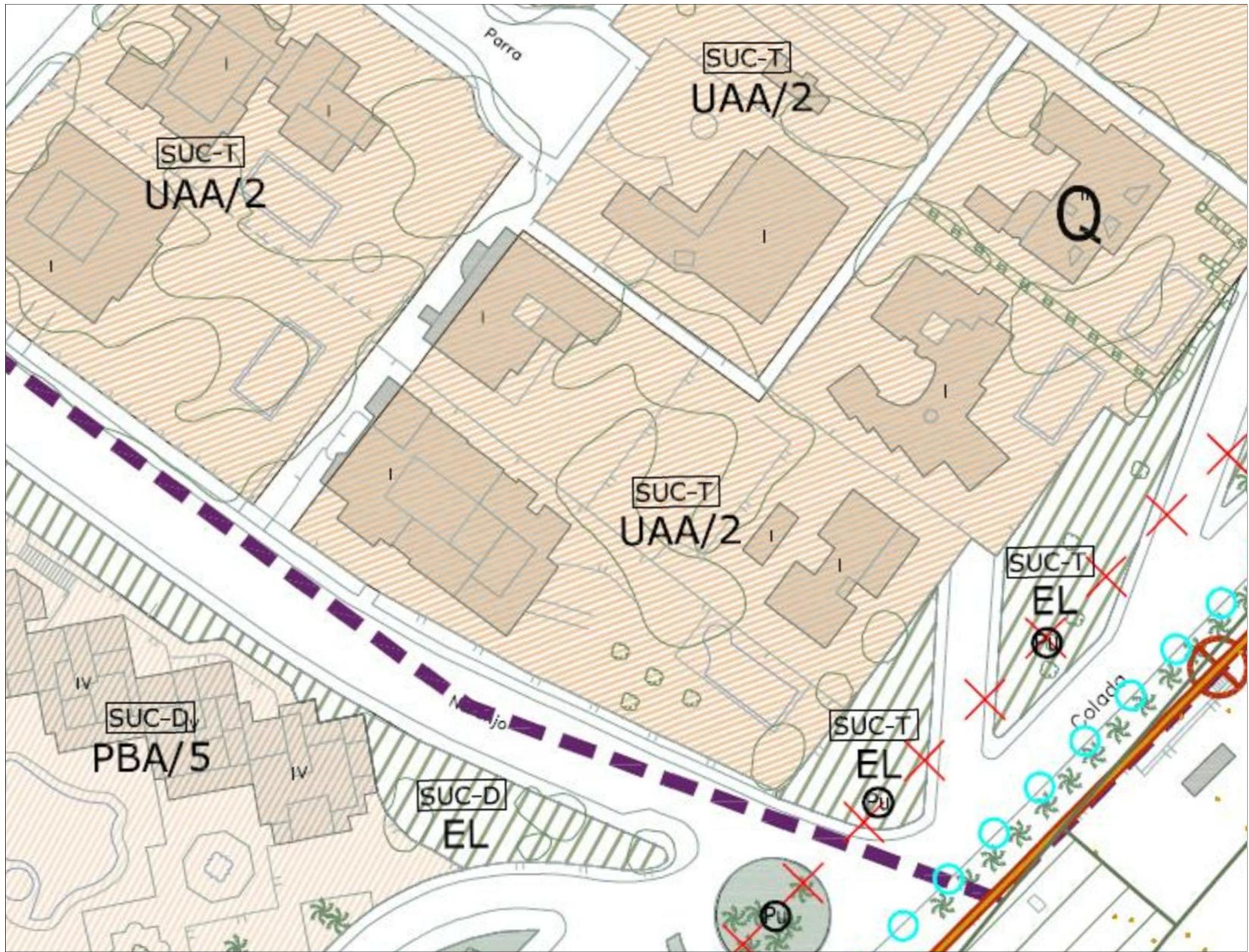
06 PLANO 1_11-41_InnovP_02-13 (Original del PGOU)

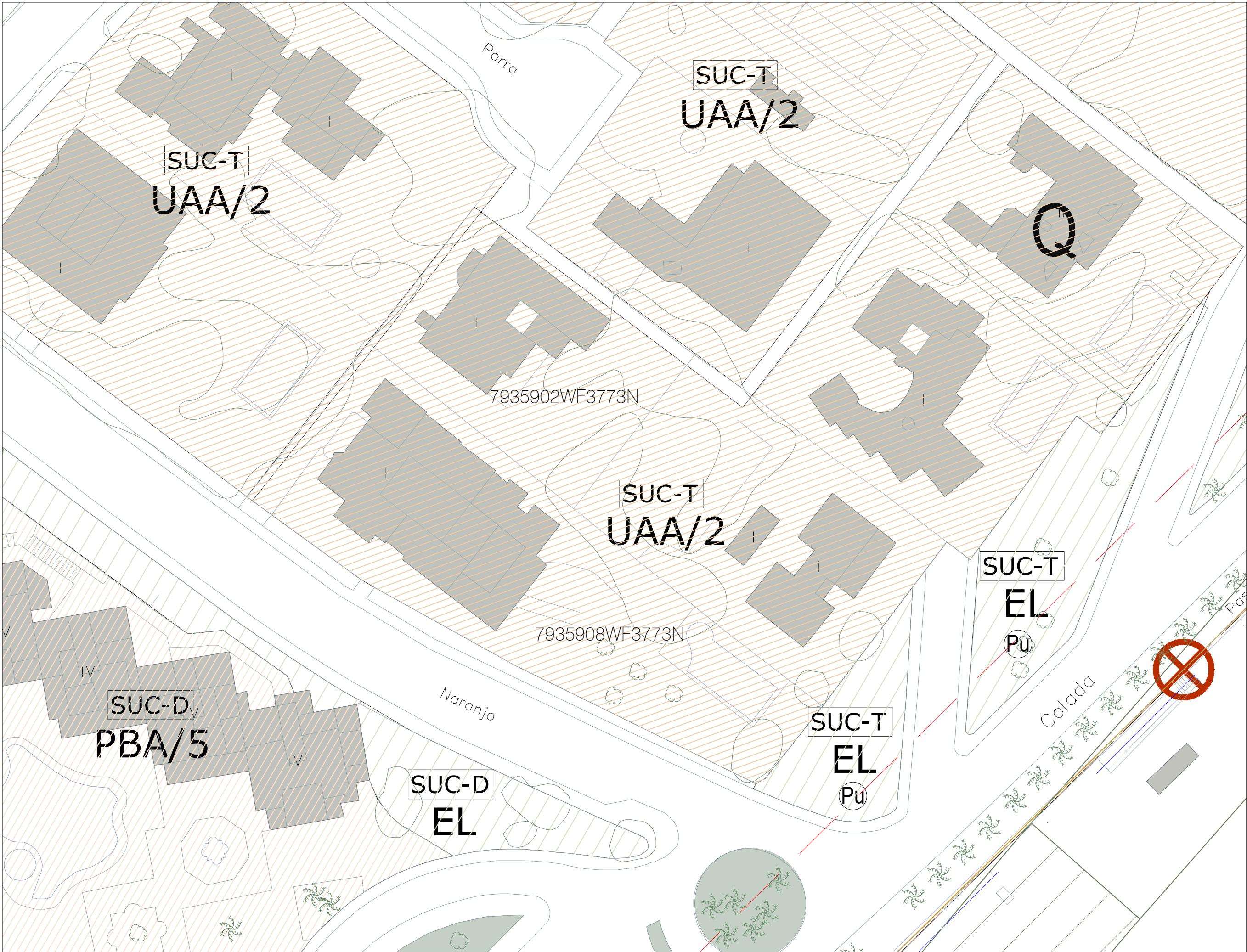
07 PLANO 1_R11-41_InnovP_08-17 (Sustituye al Plano 1_11-41_InnovP_02-13)











PLANO N°
05
E: 1/500

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA
PROMOTOR: PEDRO MIGUEL ALÍAS FELICES y FRANCISCO PÉREZ COMPANY
SITUACIÓN: PARCELAS 306 Y 307 DE LA URBANIZACIÓN AGUADULCE
PLANO: NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

J 2011/Qu
José ANTONIO CUERVA GALLARDO
arquitecto

J 2011/Qu
Fco. JAVIER DE SIMÓN BÁÑON
arquitecto



