

**INNOVACIÓN DEL**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE**  
**ROQUETAS DE MAR**

**OBJETO:** Establecer como **usos permitidos** en la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, el **uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”** y el **uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar”**, ambos del USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO, en régimen de usos **compatibles al cien por cien**, así como que conste en la ficha reguladora del ámbito de la “UE-96”, como número máximo de viviendas de la Parcela “A3”, el número de viviendas que realmente existen construidas sobre la misma, es decir, 160 en lugar de 142.

**PROMOTOR:**

**Excmo. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR**

a instancias de

**SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCE  
ESPAÑA, S.L.**

**ARQUITECTO:** Martín Van Gelderen Grether.

## **ÍNDICE**

- 1.- PROMOTOR Y ENCARGO.
- 2.- ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.
- 3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
  - 3.1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.
  - 3.2. Sobre la parcela de que trata esta Innovación.
  - 3.3. Régimen de asignación de usos en el Plan General.
- 4.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
  - 5.1. SOBRE LOS USOS COMPATIBLES PRETENDIDOS.
    - 5.1.1. Sobre las razones que mueven a promover esta Innovación.
    - 5.1.2. Mejoras objetivas de la Innovación. Cumplimiento del art. 36 de la L.O.U.A.
  - 5.2. SOBRE EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE LA PARCELA.
    - 5.2.1. Sobre las dotaciones.
    - 5.2.2. Sobre la procedencia de tener en cuenta la normativa transitoria de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística De Andalucía.
    - 5.2.3. Otras justificaciones.
- 6.- DOCUMENTACIÓN.
- 7.- TRAMITACIÓN.
- 8.- ANEXOS.
  - ANEXO 1.- Ficha reguladora del ámbito de la UE-96 vigente.
  - ANEXO 2.- Ficha reguladora del ámbito de la UE-96 modificada.
  - ANEXO 3.- Plano de situación.
  - ANEXO 4.- Plano de emplazamiento.
  - ANEXO 5.- Resumen ejecutivo de la Innovación.
  - ANEXO 6.- Planos georeferenciados en soporte digital.

## **1.- PROMOTOR Y ENCARGO.**

La entidad SERENA PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y GESTIÓN, S.L. es propietaria de la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

Dicha entidad tiene su domicilio social en Benidorm (Alicante), calle Viena y Oslo, 1, Rincón de Loix. Su C.I.F. es el número B53929519.

En fecha 29 de marzo de 2011 la mercantil SERENA PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y GESTIÓN, S.L. firmó un contrato de arrendamiento del EDIFICIO SERENA, situado en la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, con la SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCE ESPAÑA, S.L.- Esta entidad tiene su domicilio social en Barcelona, Avda. Diagonal, 449, planta 1<sup>a</sup>. Su C.I.F. es el número B-84078419.

En el vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar dicha parcela tiene asignado un uso **residencial plurifamiliar**, según consta en la ficha de dicha Parcela “A3”, en la que también consta un número de viviendas de 142.

El EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, a instancias de la SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCE ESPAÑA, S.L. encarga al profesional que suscribe este documento para la realización de la presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

El objeto fundamental de la Innovación consiste en establecer, para la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, como **usos permitidos compatibles al cien por cien** el **uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar”** y el **uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”**, ambos del USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

Pero, aprovechando ello, se incluye en la Innovación una nueva ficha reguladora de la “UE-96”, en la que se hace constar, como número máximo de viviendas, el de 160, coincidente con las actualmente existentes o construidas.

## **2.- ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.**

La presente innovación está referida a la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.- Dicha parcela es propiedad de la entidad SERENA PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y GESTIÓN, S.L..

Se trata de una parcela de terreno de 11.320 m<sup>2</sup>., que linda por Noreste, Este y Sureste, con la calle Avenida Ciudad de Cádiz; por el Noroeste con el límite del ámbito “UE-96” que linda con el Campo de Golf y por el Suroeste, con la calle Avefría.

La construcción existente sobre la Parcela se ajusta a las previsiones del P.G.O.U. de Roquetas de Mar anteriormente vigente, aprobado en 1998, y obtuvo licencia para la construcción de sótano garaje, 160 viviendas plurifamiliares y urbanización, así como licencia de primera ocupación o utilización.



### **3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

#### **3.1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.**

Por ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, de fecha de 3 de marzo de 2009, se aprobó definitivamente la REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 1 de julio de 2009.

Posteriormente, se dictó la ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA 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), se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística. Ello se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 28 de septiembre de 2010.

#### **3.2. Sobre la parcela de que trata esta Innovación.**

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado Transformado, el P.G.O.U. de Roquetas de Mar recoge el ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, dentro del cual, a su vez, se encuentra la Parcela denominada “A3”, que tiene asignado uso residencial.- Se adjunta la ficha de dicho ámbito “UE-96”, tal y como aparece actualmente en ese P.G.O.U..

#### **Dicha “UE-96” tiene atribuido por el PGOU el USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.**

Por su parte, la construcción existente sobre la Parcela se ajusta a las previsiones del P.G.O.U. de Roquetas de Mar anteriormente vigente, aprobado en 1998, habiendo obtenido licencia para la construcción

de sótano garaje, 160 viviendas plurifamiliares y urbanización, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de diciembre de 2005, así como licencia de primera ocupación o utilización, mediante resolución del Sr. Concejal Delegado de Viviendas, Urbanismo y Transportes de fecha 21 de julio de 2008.

### **3.3. Régimen de asignación de usos en el Plan General.**

En las Normas Urbanísticas del vigente Plan General los usos se regulan en distintos niveles, de manera que en el “TÍTULO NOVENO. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN”, encontramos que se regulan las “CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO” (CAPÍTULO PRIMERO), pasándose en la SECCIÓN 1<sup>a</sup> a regular la “APLICACIÓN, DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES DE CARÁCTER GENERAL DE LOS USOS. CONDICIONES COMUNES A LOS USOS DEL SUELO. CONDICIONES DE CAMBIO DE LOS USOS DEL SUELO”, declarándose en el artículo 9.1 que se trata de normas (las de todo el Título) aplicables “tanto en suelo urbano como urbanizable”.

El mismo artículo define el **uso pormenorizado** como “aquel que **el presente PGOU** de Roquetas de Mar, o los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento”, siendo el mínimo al que se asignará el uso pormenorizado **la parcela**.

En cuanto a los **usos compatibles** se definen (artículo 9.3) como “aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación y en una determinada cuantía, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Roquetas de Mar o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollos”. En este caso, no hay



cuantía que determinar, ya que la previsión es de compatibilidad de los dos usos propuestos, al 100%.

El P.G.O.U. (artículo 9.6) establece también la relación de los “USOS GLOBALES”, entre los que se encuentra el “RESIDENCIAL-TURISTICO”, estableciendo, a su vez, dentro de ellos, los “USOS PORMENORIZADOS” “Plurifamiliar” y “Hoteles y residencias comunitarias”.

Por último, el artículo 9.7 dispone que, en general, para el cambio de los usos pormenorizados que no tienen regulación especial “se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente P.G.O.U.”.

Por todo ello, también se expresa, a los efectos de lo establecido en el artículo 9.28 del P.G.O.U., que en la parcela de que aquí se trata la edificación podrá tener desde un uso exclusivo “residencial vivienda plurifamiliar” hasta un uso exclusivo “hoteles y residencias comunitarias”, dado que ambos usos serán compatibles al 100%, pudiendo ambos ser también usos no exclusivos.

#### **4.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.**

El objeto de la Innovación consiste en:

1.- Establecer, para la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, como **usos permitidos compatibles al cien por cien** el **uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar”** y el **uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”**, ambos del USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

2.- Que conste en la ficha reguladora del ámbito de la “UE-96”, como número máximo de viviendas de la Parcela “A3”, el número de viviendas que realmente existen construidas sobre la misma, es decir, 160 en lugar de 142.

## **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.**

### **5.1. SOBRE LOS USOS COMPATIBLES PRETENDIDOS.**

#### **5.1.1. Sobre las razones que mueven a promover esta Innovación.**

Por ser un hecho notorio, no es preciso entrar a comentar la situación de crisis por la que atraviesa el sector inmobiliario, que ha motivado que las viviendas construidas sobre esa parcela no se hayan podido vender, por falta de mercado para ello.

De otro lado, como se ha dicho, la Parcela de que aquí se trata se encuentra en la turística Urbanización Playa Serena Sur, a escasos metros de la playa mediterránea y de parcelas destinadas a usos hoteleros, lo que hace que pueda decirse que la “UE-96” (de USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO) tiene un marcado carácter y vocación turística, y en un entorno dedicado prácticamente en exclusiva a ello.

Por ello, se ha planteado por la propiedad la posibilidad de que, al menos con carácter temporal y reversible, se pudiera dedicar el edificio a apartamentos turísticos, de manera que pudiesen ser ocupados durante un tiempo, al menos, a tales fines que sí tienen demanda.

Ahora bien, la propiedad no quiere renunciar a lo que derive de que en el futuro se pueda reactivar el mercado de residencial, y, con ello, a la posibilidad de enajenar esos elementos como viviendas independientes, y, para ello, se ha pensado proponer esta Innovación –que por no ser Revisión tiene el carácter de Modificación-, que consiste en establecer para esa parcela como usos **compatibles al cien por cien** el actual uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar” y el uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”, de manera que se permita el destino a este último fin en estos momentos de crisis, pero también la posibilidad de venta como viviendas en el momento en

que existiesen condiciones para ello, y sin necesidad, en este caso, de volver a instar Innovación alguna, ya que, al ser ambos usos compatibles al cien por cien, sería posible esa actuación prevista en sentido de dedicación a uso residencial turístico y su eventual vuelta a residencial.

Por ello, la presente Innovación, en cuanto a este aspecto, tiene por exclusiva finalidad establecer, por las razones dichas y para la parcela a que se refiere, la **compatibilidad de los usos pormenorizados “residencial plurifamiliar” y “hoteles y residencias comunitarias”**, lo cual, como se ha visto, puede hacerse con arreglo al P.G.O.U..

Se trata de que el Uso sea el Residencial Plurifamiliar, pero **AÑA-DIENDO** expresamente como Uso Compatible el de “Hoteles y residencias comunitarias”.

Concretamente, se trata de que el **uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar”** se declare compatible con el **uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”**, ambos del USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

En este punto, la propuesta de Innovación se circunscribe únicamente a la compatibilidad de usos referida, mediante la simple incorporación de esa compatibilidad en la ordenanza o ficha urbanística del ámbito de la “UE-96” a que se refiere esta Innovación.

En definitiva, como se ha visto, existen razones de fomento de la actividad empresarial del Municipio, que conllevan un interés público suficiente para fundamentar, justificadamente, la Innovación del planeamiento urbanístico que se propone, de conformidad con lo previsto en el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tratándose de una Modificación o innovación que no tiene el carácter de revisión.



### **5.1.2. Mejoras objetivas de la Innovación. Cumplimiento del artículo 36 de la L.O.U.A.-**

La presente innovación se refiere a la compatibilidad de usos tantas veces referida, por lo que, en cumplimiento del artículo 36.2.a).1<sup>a</sup> de la L.O.U.A. se deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación y de la L.O.U.A..

En este sentido podemos señalar que se produce una evidente mejora en el bienestar de la población, en el sentido de que siempre es preferible que un edificio se encuentre en explotación, vitalizando la zona, además, pues los usuarios de los apartamentos turísticos precisan, por razón de su estancia temporal, acudir a servicios radicados en la zona, tales como restaurantes y otros establecimientos de hostelería, comercios de todo tipo, lavanderías, arrendamiento de vehículos, etc.

Por otro lado, la innovación se fundamenta en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, encaminada a conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad en términos sociales, económicos y ambiental, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la zona, así como incorpora una medida que permite mantener la capacidad productiva del territorio.

La innovación no afecta a determinaciones de carácter ESTRUCTURAL, ya que su contenido sustantivo no está comprendido en ninguno de los apartados recogidos como tales en el artículo 10 de la L.O.U.A.: no afecta a clasificación del suelo, ni a cuestiones relacionadas con Vivienda Protegida, ni a sistemas generales del municipio, ni a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio, ni al suelo urbanizable, ni a áreas de reparto, ni a espacios o ámbitos de espe-

cial protección arquitectónica, histórica o cultural, ni al suelo no urbanizable, ni a la protección del litoral, ni a la red de tráfico, ni a sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que se requieran.

## **5.2. SOBRE EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE LA PARCELA.**

Se considera que la modificación de la cifra de número máximo de viviendas de la Parcela “A3” es ajustada a derecho y que procede también su aprobación, por lo que a continuación se expone como cumplida justificación.

### **5.2.1. SOBRE LAS DOTACIONES.**

#### **A).- Sobre las dotaciones previstas en el Plan Parcial del denominado “SECTOR 37-A” de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Roquetas De Mar.-**

La Urbanización Playa Serena Sur, donde se encuentra la Parcela “A3” de que aquí se trata, está actualmente incluida en el ámbito de la denominada “UE-96” del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar, estando anteriormente incluida en el denominado “Sector 37-A” de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio.

Dicho Sector se desarrolló con arreglo a un Plan Parcial que fue aprobado en su día, en el cual se contemplaban unas cesiones para dotaciones muy superiores a las exigidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de manera que el hecho de que se produzca la aprobación de esta Innovación recogiendo el número máximo de 160 viviendas para la Parcela, no implica la exigencia de mayores dotaciones, pues, como ahora se verá, se llena sobradamente lo legalmente exigido.

Los datos que se obtienen del estudio del Plan Parcial son los siguientes:

## **1).- Justificación cesiones Plan Parcial 37 A.**

### **1.1.- Justificación del cumplimiento del art. 10 del Reglamento de Planeamiento según el Plan Parcial.-**

Conforme al citado Plan Parcial, las dotaciones para uso residencial serían:

Jardines	15 m <sup>2</sup> s/vivienda
Áreas de Juego	6 m <sup>2</sup> s/vivienda
Preescolar	2 m <sup>2</sup> s/vivienda
EGB	10 m <sup>2</sup> s/vivienda
BUP	4 m <sup>2</sup> s/vivienda
Parque Deportivo	8 m <sup>2</sup> s/vivienda
E. Social	6 m <sup>2</sup> s/vivienda
<b><u>TOTAL =</u></b>	<b><u>51 M<sup>2</sup>S/VIVIENDA</u></b>

Partiendo de que 1 VIVIENDA = 100 M<sup>2</sup>T, y teniendo en cuenta que según el Plan Parcial las dotaciones se han calculado para 3.200 viviendas, tendríamos:

$$3.200 \text{ viviendas} \times 51 \text{ m}^2\text{s/vivienda} = \mathbf{163.200 \text{ m}^2\text{s de Cesión de suelo.}}$$

Pues bien, el Plan Parcial contempla:

ALP (A. LIBRES PUBLICAS Y P. DEPORTIVO)	= 105.526 M <sup>2</sup> S.
E (EQUIPAMIENTO DOTACIONAL)	= 59.889 M <sup>2</sup> S.
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>165.415 M<sup>2</sup>S.</u></b>

### **1.2.- Justificación del cumplimiento del Art. 12 del Reglamento de Planeamiento según el Plan Parcial (Uso Terciario).-**

A mayor abundamiento, conforme al Reglamento de Planeamiento y al Plan Parcial, las dotaciones para uso terciario serían:

	REGLAMENTO	PLAN PARCIAL
Sistemas de espacios libres de dominio y uso público %	10% = 67.412 m <sup>2</sup> .	105.526 m <sup>2</sup> .
Servicios de interés público y social %	6% = 40.447 m <sup>2</sup> .	59.889 m <sup>2</sup> .

## **2.- Justificación cesiones “UE-96”.**

Se compara ahora la misma situación pero en relación a la regulación de la “UE-96” en el P.G.O.U. vigente.

### **2.1.- Justificación del cumplimiento del art. 10 del Reglamento de Planeamiento según el Plan Parcial con las cifras de viviendas del P.G.O.U.-**

Conforme al Reglamento de Planeamiento, las dotaciones para uso residencial serían, como se ha visto, de 51 M<sup>2</sup>S/VIVIENDA.

El P.G.O.U. contempla para la “U.E. 96” 2.411 viviendas, y ello, más las 18 viviendas que se pretende se incremente como número máximo de viviendas para la parcela “A3”, resulta un total de 2.429 viviendas:

$$2.429 \text{ viviendas} \times 51 \text{ m}^2\text{s/vivienda} = 123.879 \text{ m}^2\text{s}$$

Por tanto, queda claro que la superficie de suelo destinado a dotaciones en el P.G.O.U. es considerablemente inferior a lo contemplado en el Plan Parcial.

### **2.2.- Justificación según art. 17 LOUA.**

El artículo 17.1.2<sup>a</sup>.a) LOUA dispone que:

*“En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines...”.*

La edificabilidad residencial prevista en el P.G.O.U. para la “UE-96” es de 241.137 m<sup>2</sup>t, de donde, aplicando ese precepto de la LOUA, se deduce que:

$$241.137 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2 = 2.411,37 \times 55 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{132.625,35 \text{ m}^2\text{s en dotaciones.}}$$



**NOTA:** en este cálculo se ha considerado 55 m<sup>2</sup>. que sería el máximo.

De ello se deduce con total claridad que la superficie de suelo destinado a dotaciones es considerablemente inferior a la contemplada en el Plan Parcial.

### 2.3.- Justificación según art. 10-1.A).c.c1. LOUA.-

Ese artículo 10-1.A).c.c1 de la LOUA, en su redacción dada por Ley 2/2012, de 30 de enero, dispone que:

*“Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio”.*

El Plan Parcial contempla 3 habitantes por vivienda. Desde el prisma de la superficie contempla 100 m<sup>2</sup>./vivienda, que, dividido entre 40, resultaría 2'5, por lo que es más exigente el parámetro de “por habitante” que se ha usado aquí:

18 viviendas x 3 habitantes = 54 habitantes.

54 habitantes x 10 m<sup>2</sup>. = supone 540 m<sup>2</sup> más de zonas verdes.

**NOTA:** en este cálculo se ha considerado 10 m<sup>2</sup>/hab. que sería el máximo.

Por todo ello, como se puede comprobar, **las dotaciones existentes en el ámbito de la actual “UE-96” son muy superiores a las exigidas por la regulación urbanística aplicable a dicho ámbito.**

### 5.2.2. SOBRE LA PROCEDENCIA DE TENER EN CUENTA LA NORMATIVA TRANSITORIA DE LA LEY 2/2012, DE 30 DE ENERO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.-

A la hora de abordar esta Innovación, debe tenerse en cuenta lo establecido en la **Disposición Transitoria Segunda** de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de Modificación de la LOUA, que establece:



***“Disposición transitoria segunda. Modificaciones de planeamiento relativas a densidad.***

*Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General”.*

En el presente caso, nos encontramos en el caso de un P.G.O.U. que, evidentemente, no se ha adaptado a esa Ley recién promulgada.

Y aquí estamos ante una modificación de planeamiento que pretende o tiene por objeto –además del principal relativo a los usos- el de que conste en la ficha del ámbito de la “UE-96”, como número máximo de viviendas de la Parcela “A3, el número de viviendas que realmente existen construidas sobre la misma, es decir, 160 en lugar de 142 (18 viviendas más), cifras que son denotadoras de un aumento inferior al 20% (el 20% serían 28 viviendas).

Por último, se expresa que en la Modificación propuesta no se produce aumento alguno del aprovechamiento lucrativo, ni superior al diez por ciento ni ningún otro, como se deduce de estas cifras:

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE PROYECTO DE 160 VIVIENDAS:  
14.147,96 M2.

SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN FICHA UE-96 PARA PARCELA A3:  
14.150,00 M2.

Tampoco se produce cambio alguno en cuanto a las **ordenanzas o normas urbanísticas**, pues se hace aquí remisión expresa a la ordenanza contemplada para la parcela A3 del ámbito denominado “UE-96”, por el P.G.O.U de Roquetas de Mar, Capítulo Decimotercero. Condiciones Particulares de la Clasificación Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD).

Ello, sumado a cuanto se ha expuesto en el apartado anterior, lleva a concluir la procedencia de que se apruebe la presente Innovación, no sólo en cuanto a su aspecto de la **compatibilidad de los usos residencial y residencial-turístico**, sino también en cuanto a la pequeña modificación del **número máximo de viviendas de la parcela “A3”**.



### **5.2.3. OTRAS JUSTIFICACIONES.-**

Además de todo lo dicho, debe tenerse en cuenta que, a los efectos de lo establecido en la LOUA, ha quedado justificado que la innovación no ha de contemplar medidas compensatorias ni mejora de dotaciones ni de servicios públicos y de urbanización, al no implicar aumento de densidad y de aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente. Recuérdese que, como antes se ha visto, **el aprovechamiento queda sin modificación alguna en esta innovación.**

También debe tenerse en cuenta que estamos ante un caso de un **número de viviendas de escasísima entidad** en relación con los sistemas generales del municipio, pues se trata de tan sólo **dieciocho (18) viviendas.**

Pero, además, como se sabe, esas 18 viviendas se construyeron al amparo de una **licencia** para la construcción de sótano garaje, 160 viviendas plurifamiliares y urbanización, otorgada en base a las previsiones del P.G.O.U. de Roquetas de Mar de 1998, habiendo obtenido también la licencia de primera ocupación o utilización. Se trata, pues, de una situación no creada por SERENA PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y GESTIÓN, S.L., que siempre ha actuado conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos vigentes.

En definitiva, y dado que **únicamente se trata de incluir en el P.G.O.U. una determinación atinente al número de viviendas que ya debió el mismo incluir por ser el real y legalmente existente** (téngase en cuenta que los volúmenes y demás parámetros sí están conformes en el planeamiento anterior y actual) no debe exigirse más.

## **6.- DOCUMENTACIÓN.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.b) de la L.O.U.A. y de lo establecido en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar, se acompaña como ANEXOS a este documento, la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, conteniendo los documentos refundidos sustitutivos de los innovados en el Plan, en los que se contienen las determinaciones resultantes de la innovación.

En este sentido, dado el objeto de la presente innovación, esa documentación se limita a la ficha reguladora del ámbito de la UE-96 modificada en lo relativo a la presente Innovación.

Además, y como complemento, aunque no es propiamente un elemento modificado, se adjuntan planos de situación y emplazamiento para localización de la parcela “A3”.

Por último, y por requerirlo así el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, se presentarán con la solicitud correspondiente los siguientes documentos:

1. Título de constitución de la sociedad y poder de representación del mandante.
2. Escritura de titularidad de los terrenos y nota simple de su inscripción registral.
3. Ultimo recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y Plano Catastral.
4. Dos ejemplares en formato papel del proyecto debidamente firmados por el Arquitecto redactor, y visado por su Colegio.
5. Un ejemplar de la documentación del proyecto en formato “pdf”.



## **7.- TRAMITACIÓN.**

Dado el objeto de la presente Innovación, la misma se ajusta en cuanto a su contenido a lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A., debiendo tramitarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículo 31.2.C y 32.1.3<sup>a</sup> L.O.U.A., 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 y definitiva por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, previo informe, tras la aprobación provisional, de la Delegación Territorial de la Conserjería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, al no afectar la presente innovación a la ordenación estructural.

## **8.- ANEXOS.**

ANEXO 1.- Ficha reguladora del ámbito de la UE-96 vigente.

ANEXO 2.- Ficha reguladora del ámbito de la UE-96 modificada.

ANEXO 3.- Plano de situación.

ANEXO 4.- Plano de emplazamiento.

ANEXO 5.- Resumen ejecutivo de la Innovación.

ANEXO 6.- Planos georeferenciados en soporte digital.

En Roquetas de Mar, treinta de marzo de 2015.

**Fdo. Martín Van Gelderen Grether**



## **INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR**

### **Resumen Ejecutivo**

#### **1.- Ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente.-**

El ámbito de esta Innovación es la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

#### **2.- Plano de situación.-**



#### **3.- Objetivos y finalidades de la Innovación y de sus determinaciones.-**

El objeto de la Innovación consiste en:

1.- Establecer, para la Parcela denominada “A3” del ámbito denominado “UE-96”, sito en la Urbanización Playa Serena Sur, del Suelo Urbano Consolidado Transformado del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, como **usos permitidos compatibles al cien por cien** el **uso pormenorizado “residencial vivienda plurifamiliar”** y el **uso pormenorizado “hoteles y residencias comunitarias”**, ambos del USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.

2.- Que conste en la ficha reguladora del ámbito de la “UE-96”, como número máximo de viviendas de la Parcela “A3”, el número de viviendas que realmente existen construidas sobre la misma, es decir, 160 en lugar de 142.