

INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR



ÓRGANO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

A INSTANCIAS DE: OFITEC INVERSIONES S.L.

ÁMBITO: PARCELA DEFINIDA PERIMETRALMENTE POR LA AVDA. DE LA ADUANA Y CALLES REINA SOFÍA, INFANTA ELENA Y PRÍNCIPE DE ASTURIAS. ROQUETAS DE MAR (ALMERIA).

ARQUITECTOS: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN
MAR GÓNGORA GÓMEZ-ANGULO

FECHA: OCTUBRE 2018

CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. PROMOTOR Y ENCARGO
- 1.2. AUTORES DEL DOCUMENTO
- 1.3. AMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.4. ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 1.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1. OBJETO
- 2.2. OBJETO ESPECIFICO DE LA INNOVACIÓN
- 2.3. JUSTIFICACIÓN LEGAL
- 2.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
- 2.5. VIABILIDAD Y JUSTIFICACIÓN
- 2.6. PROCEDIMIENTO

3. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

4. NORMAS URBANÍSTICAS

5. PLANOS

RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO I. INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ALMERIA

ANEXO II. PUBLICACIÓN BOJA

ANEXO III. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD (doc. adjunto)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Promotor y encargo

Esta innovación del P.G.O.U. de ROQUETAS DE MAR (ALMERIA) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, con CIF P-0407900-J y domicilio en Plaza de la Constitución, 1, Roquetas, a instancias de OFITEC INVERSIONES S.L. con CIF. B-83599308 y domicilio a efectos de este expediente en C/Maestro Serrano nº-9, 3º-D, 04004 Almería, representada por D. Antonio Moreno Gómez con D.N.I. 27524569-D.

OFITEC es la propietaria del 100 % de la parcela sobre la que se formula esta innovación, de acuerdo con el artículo 31.3 de la L.O.U.A. (Ley 7/2002) que faculta a terceros para este tipo de actuaciones.

1.2.- Autores del documento

Este documento lo redactan los arquitectos Antonio Góngora Sebastián y Mar Góngora Gómez-Angulo, ambos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con los números 004 y 461 respectivamente.

1.3.- Ámbito de actuación

El ámbito de actuación se limita a la parcela definida perimetralmente por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias.

La innovación afecta a la totalidad de la parcela catastral 4792801WF3649S001KD, con una superficie según catastro de 7.514 m². El PGOU 2009 califica como residencial 7.454,53 m² y como viario 91 m² dentro del Suelo Urbano Consolidado Directo (SUC-D).

La innovación reajusta la alineación y la manzana edificable a la realidad existente.

INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR
PARCELA DEFINIDA PERIMETRALMENTE POR LA AVDA. DE LA ADUANA Y CALLES REINA SOFÍA, INFANTA ELENA Y PRINCIPE DE ASTURIAS. ROQUETAS DE MAR. ALMERIA



Según levantamiento topográfico realizado en Mayo de 2017 la parcela cuenta con una superficie real de 7.546 m².

Al no existir coincidencia en las superficies y tal y como posibilita el art.1.8 apartado 3 de las Normas Urbanísticas, se adjunta a este documento la medición del solar mediante coordenadas georreferenciadas, realizado por el Ingeniero técnico en Topografía Francisco Maldonado Linares, para que quede justificado y pueda corregirse el dato de la superficie.

Parámetros de la parcela según planeamiento vigente:

| | |
|----------------------------|---|
| CLASIFICACIÓN | SUC-D (*) |
| ORDENANZA | PLM-4 |
| SUPERFICIE NETA PARCELA | 7.454,16 m ² |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD | 3,1 m ² _t / m ² _s |
| SUPERFICIE EDIFICABLE | 23.107,91 m ² _t |
| Nº MAXIMO DE PLANTAS | 4 |
| ATICO | SI (PERMITIDO) |
| REFERENCIA CATASTRAL | 4792801WF3649S001KD |
| PARCELA REGISTRAL | 13.610 |
| PROPIETARIO | OFITEC INVERSIONES S.L. |

(*) De conformidad con la Sentencia nº1988 de 2015, del TSJ de Andalucía.

1.4.- Antecedentes Urbanísticos

La parcela se encuentra totalmente urbanizada en su perímetro, de acuerdo al Proyecto de Urbanización acorde al Plan Parcial de los Bajos, modificado por la actuación de la rotonda en la Avda. de la Aduana realizada directamente por la Administración Municipal.

En el PGOU 2009, la parcela está incluida en SUNC-ALESS, ARU-16 y dicha parcela ha sido declarada SUC-D (**suelo urbano consolidado**) según Sentencia firme nº 1988 de 2015, de fecha 9 de Noviembre de 2015, de la sección 3ª de la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Granada. Sentencia que se declaró firme por auto del Tribunal Supremo de 20 de Octubre de 2016 y cuya publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía aparece en el nº 96, con fecha, martes 23 de mayo de 2017, según resolución de 18 de mayo de 2017.

1.5.- Normativa de aplicación.

Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (B.O.J.A nº 126, de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y

Vivienda de 24 de junio de 2010 y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; Y Orden de la Consejera 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 y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 (B.O.J.A nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

Otras normas de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 3159/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D60/2010)
- Reglamento de accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.-MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.-Objeto

Este documento plantea una innovación del PGOU de Roquetas de Mar, en las inmediaciones de la plaza de Toros y el Pabellón deportivo, en el ámbito de la parcela definida por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias, cuyo objeto es dotar de ordenanza de edificación a dicha parcela de suelo urbano consolidado.

Esta innovación se considera **modificación** del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen revisión ni total ni parcial del mismo (como se recoge en los art.36 al 38 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

Las modificaciones que se introducen no tienen carácter de cambios sustanciales. No se altera en lo mas mínimo la clasificación del suelo, ni la estructura general y orgánica del territorio, ni se modifican los sistemas generales, se pueden considerar de **carácter pormenorizado** y en ningún caso estructural, según determina el art.10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.2.- Objeto específico de la innovación.

La innovación propone el establecimiento de la ordenanza para la manzana definida entre la Avda. De la Aduana y las calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias (parcela Catastral 4792801WF3649S001KD) de la calificación de Residencial Plurifamiliar con la tipología de Plurifamiliar entre medianeras (PLM) con dos edificaciones resultantes y dos alturas diferenciadas: Una destinada al uso comercial (PB) y otra al uso comercial en planta baja y residencial en plantas altas mas ático (PB+4P+ático). Permitiendo una ejecución por fases.

Fijando un índice de edificabilidad máximo para la manzana de 2,7 m²t/m²s

En definitiva, el presente documento pretende:

- Fijar dos ámbitos de ejecución en la manzana objeto, nombradas como Zona I y Zona II.
- Definir el parámetro de la altura de la manzana, proponiendo una ordenación volumétrica de las edificaciones resultantes consistentes en 1 planta (PB) para la Zona I y 5 Plantas más ático (PB+4P+ático) para la Zona II.

Como resumen de lo expuesto se realiza el siguiente cuadro comparativo de las **determinaciones de la ordenación pormenorizada actuales y propuestas:**

| DETERMINACIONES | ACTUALES | PROPUESTAS |
|-------------------------------|---|---|
| SUPERFICIE | 7.454,16 m ² (I) | 7.546 m ² (II) |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD | 3,1 m ² t / m ² s | 2,7 m ² t / m ² s |
| SUPERFICIE EDIFICABLE | 23.107,91 m ² | 20.374,20 m ² |
| ORDENANZA | PLM | PLM |
| Nº MÁX. DE PLANTAS | 4 | 5 |
| ÁTICO | SI | SI |

- (I) Superficie de la parcela según PGOU.
(II) Superficie real de la parcela según levantamiento topográfico.

2.3.- Justificación Legal.

Dado que los Tribunales de Justicia han determinado el carácter de suelo urbano consolidado de la parcela, estimamos que esta Innovación no cambia ni la clase ni la categoría del suelo, sino únicamente propone determinaciones en aquellos extremos que la Sentencia no entraba a valorar, completando un vacío normativo para este solar tal y como queda recogido en informe emitido (a petición de Ofitec Inversiones S.L.) por el Servicio de Urbanismo de la Secretaria General Técnica de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería y que se adjunta a este documento.

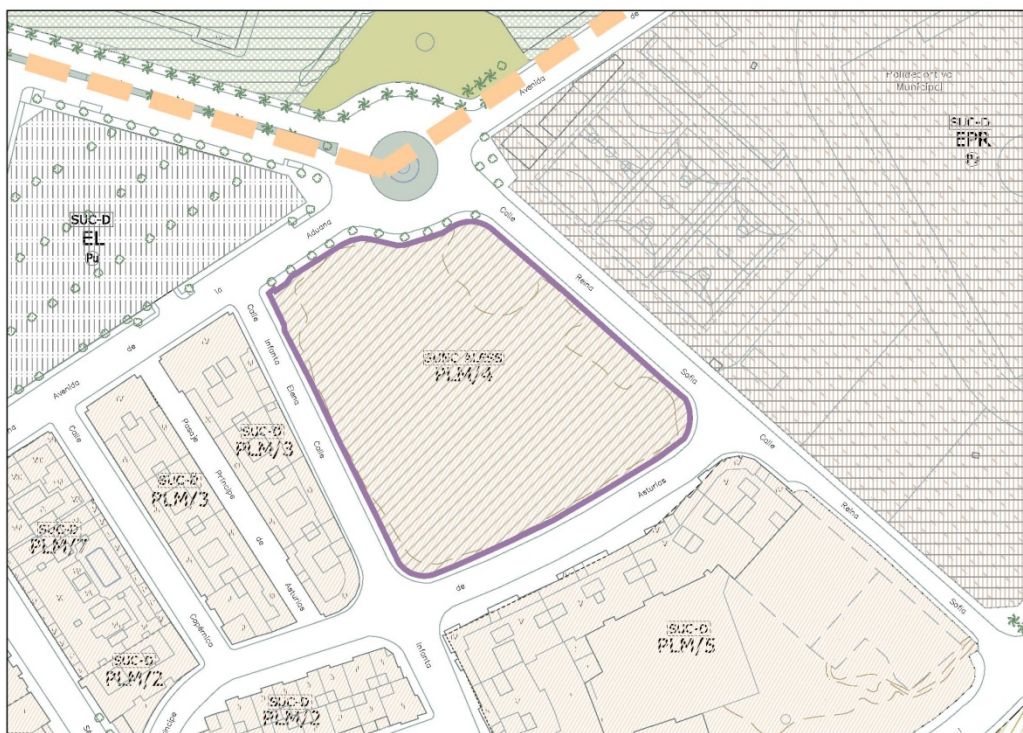
Es por ello que la innovación que se pretende en el presente documento, al no ser integral o sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, se conforma como una **modificación puntual de la ordenación pormenorizada** de Plan General, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar previo informe preceptivo de la Conserjería 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.

2.4.- Estudio de alternativas

Dado el carácter de la innovación y su ámbito se analizan tres alternativas.

ALTERNATIVA 0. MANTENIMIENTO DE LA SITUACIÓN PREVISTA EN EL PGOU.

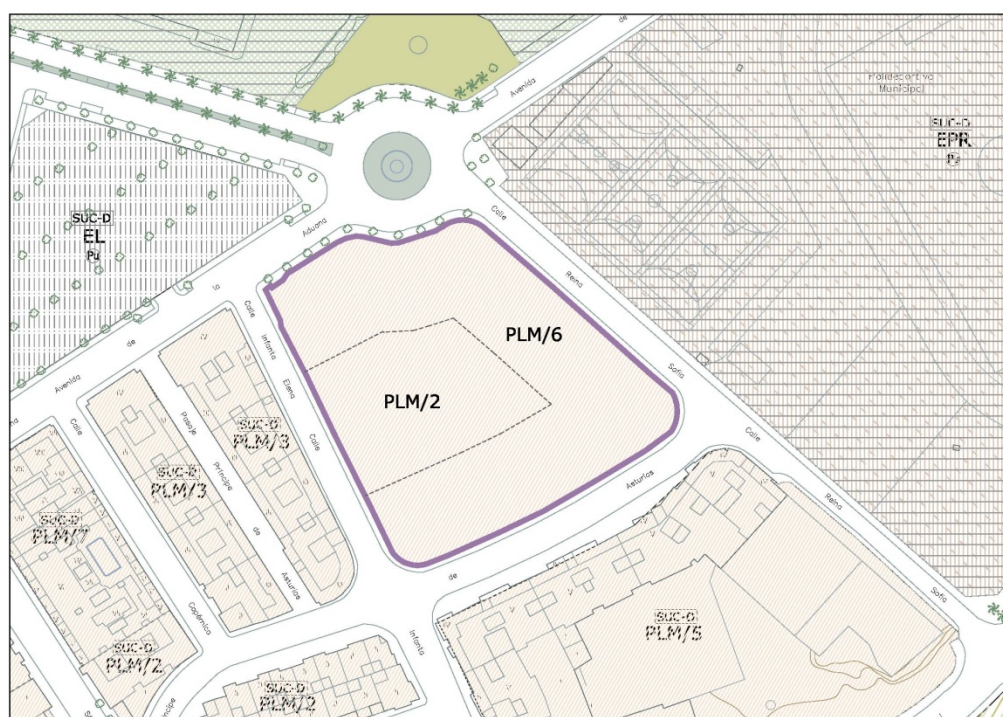
Con esta alternativa se mantendría la situación actual acorde con lo previsto en el Planeamiento General. Esta alternativa no posibilita el desarrollo de la edificación en la manzana con el aprovechamiento de las mejores vistas y soleamiento para la edificación residencial. Actuando en todas las calles con una altura uniforme sin tener en cuenta consideración alguna en función de su ancho, edificaciones existentes y soleamiento.



ALTERNATIVA 0. SEGÚN PGOU 2009

ALTERNATIVA 1.

Esta alternativa concentra la edificación en mayor altura en las calles principales. Pero no valora suficientemente la mejor orientación y vistas sobre el espacio verde, de la calle Reina Sofía, con el que se encuentra enfrentada la manzana y mantiene una significativa actuación residencial orientada a Norte, además ofrece una imagen de mayor densidad de edificación que la alternativa 0.

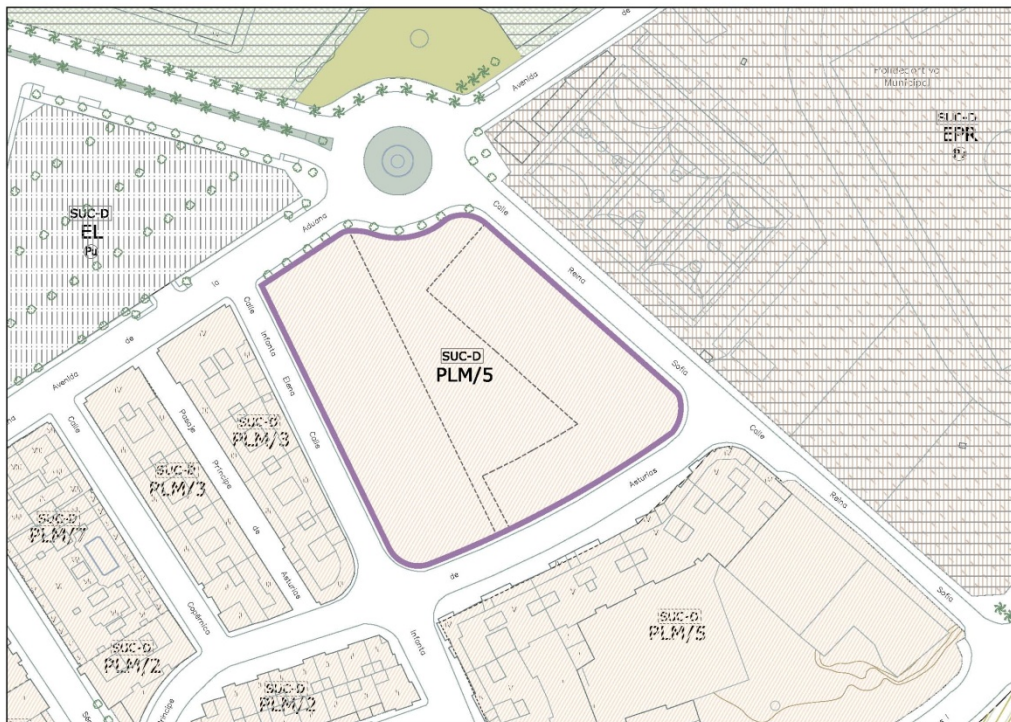


ALTERNATIVA 1. MAYOR ALTURA EN CALLES PRINCIPALES

ALTERNATIVA 2.

Se presenta una actuación en L con vistas al espacio libre, en las calles Reina Sofía y Príncipe de Asturias. Planteamos en el resto de la manzana tan solo una planta. El volumen de altura dado su menor ocupación de suelo determina una imagen más permeable del conjunto sobre todo desde la Avda. de la Aduana y dado que fundamentalmente la edificación de altura se localiza a los frentes orientados a levante y Sur, no se proyectan sombras sobre las edificaciones existentes.

Estimando que esta alternativa es la que más se adecúa a las necesidades de la zona por lo que se propone para la innovación del PGOU que nos ocupa este expediente.



ALTERNATIVA 2. PROPUESTA INNOVACIÓN

2.5.- Viabilidad y justificación de la Innovación.

2.5.1.- Viabilidad

Esta innovación trata de hacer viable la edificación de la parcela y pretende una actuación acorde con la demanda de usos existente.

2.5.2. Justificación superficie edificable (CARÁCTER INDICATIVO)

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Superficie Solar | 7.546 m ² _s |
| Superficie Zona I | 4.851,09 m ² _s |
| Superficie Zona II | 2.694,91 m ² _s |

Superficie máx. edificable (según PGOU 2009) $7.546 \text{ m}^2_s \times 3,1 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s = 23.392,60 \text{ m}^2_t$

Superficie edificable (según innovación - por fases)

| | | |
|---|------------------------|--|
| ZONA I (1 Planta) | P.BAJA (uso comercial) | 2.900,00 m ² _t |
| | TOTAL | 2.900,00 m ² _t |
| Índice de Edificabilidad (2.900 / 4.851,09) (sobre área de actuación) | | 0,597803792 m²_t / m²_s |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| ZONA II (5 Plantas + atico) | P.BAJA (uso comercial) | 2.694,91 m ² _t |
| | PLANTAS ELEVADAS (4 plantas) | 10.779,64 m ² _t |
| | ATICO | 2.275,46 m ² _t |
| | TOTAL | 15.750,01 m ² _t |
| Índice de Edificabilidad (15.750,01 / 2.694,91) (sobre área de actuación) | | 5'844354728 m²_t / m²_s |

TOTAL (ZONA I+ ZONA II) = 18.650,01 m²_t

Índice de Edificabilidad (18.650,01 / 7.546)
(Ambas fases) **≤ 2,7 m²_t / m²_s**

OCUPACIÓN PLANTAS ELEVADAS

| | |
|--|----------|
| ZONA I | 0,00 |
| ZONA II | 2.694,91 |
| TOTAL OCUPACIÓN POR PLANTA 2.694,91 < 5.282,2 (70% Superficie Solar) | |

Quedando justificado el art.9.3 "clases de usos del suelo atendiendo a su Grado de Implantación" de las Normas urbanísticas, al representar el uso comercial menos del 40%

Superficie edificable total innovación 18.650,01 m²

Superficie edificable comercial (Zona I y Zona II) 5.594,91 < 7.460,00 (40% Superficie edificable)

NOTA: Todos los parámetros de este punto están referidos a la superficie real del solar.

2.5.3.- Justificación del cumplimiento del art.36 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

En base a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, según se explica en el punto 1.4. de este documento, se plantea la ordenanza de aplicación para la manzana anteriormente mencionada, por lo que en cumplimiento del art.36.2.a) 1ª de la LOUA se deberá justificar 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 regulados en esta Ley.

En este sentido, podemos señalar que se produce una mejora en el bienestar de la población, en el sentido de que siempre es preferible una parcela construida, con flujo de personas y mantenimiento de zonas comunes a un solar vacío.

La ocupación de la parcela por la edificación es significativamente muy inferior al 100% posible permitiendo en su superficie un aparcamiento para los usuarios de la actividad comercial. La edificación de altura al centrarse básicamente en el frente de Reina Sofía (calle de mayor amplitud) mejora respecto a lo previsto en el planeamiento el soleamiento de las edificaciones existentes, así como el de las calles a las que estas dan frente, evitando además el efecto túnel que se derivaría de la aplicación de la PLM-4 en la calle Infanta Elena. La imagen final dada la liberación de suelo y la transparencia que se deriva de la ordenación propuesta determina que la menor edificación sea una percepción real. Además, al ser menor el nº de viviendas y de habitantes se mejoran los estándares dotacionales en esa zona.

El desarrollo de nuevas actividades comerciales en la zona supondrá una mejora al permitir generar nuevos puestos de trabajo y servicios, contribuyendo al desarrollo económico de la zona.

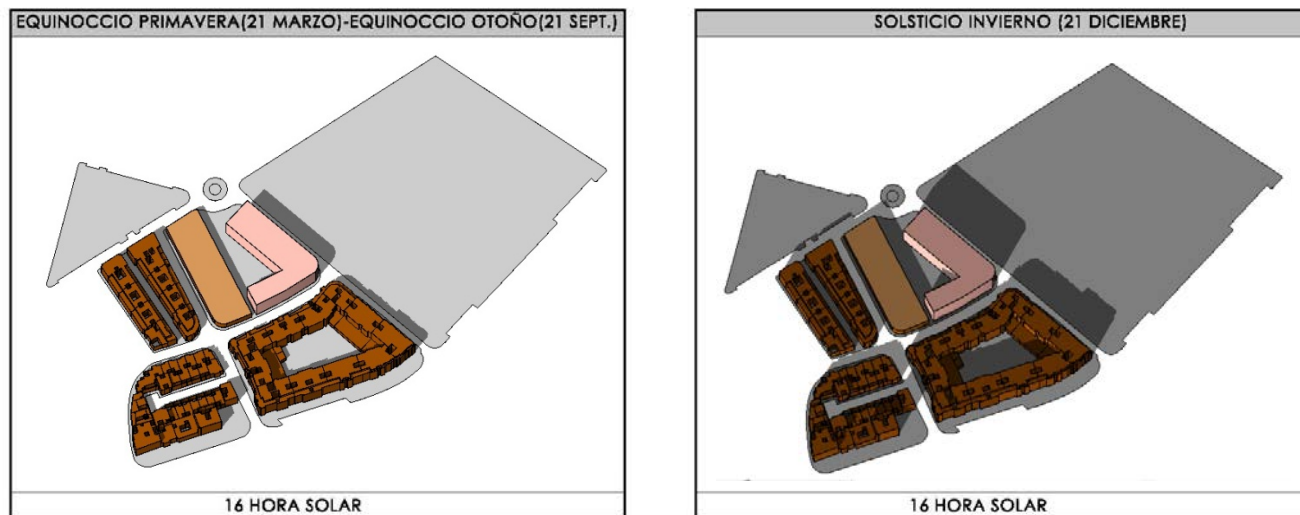
Por otro lado, la innovación se fundamenta en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, encaminada a conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad en términos sociales, económicos y ambiental, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar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

Además, la ordenación propuesta con vistas al parque, libera de edificación de más altura a las calles más estrechas, garantiza que no se produzcan sombras sobre los edificios colindantes, lo que repercute en un mejor soleamiento y ventilación de los edificios próximos y las calles más estrechas, lo que contribuye a mantener el bienestar de los vecinos, mejorando su calidad de vida.

INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

PARCELA DEFINIDA PERIMETRALMENTE POR LA AVDA. DE LA ADUANA Y CALLES REINA SOFÍA, INFANTA ELENA Y PRÍNCIPE DE ASTURIAS. ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA

Tal y como se refleja en el siguiente esquema de soleamiento:

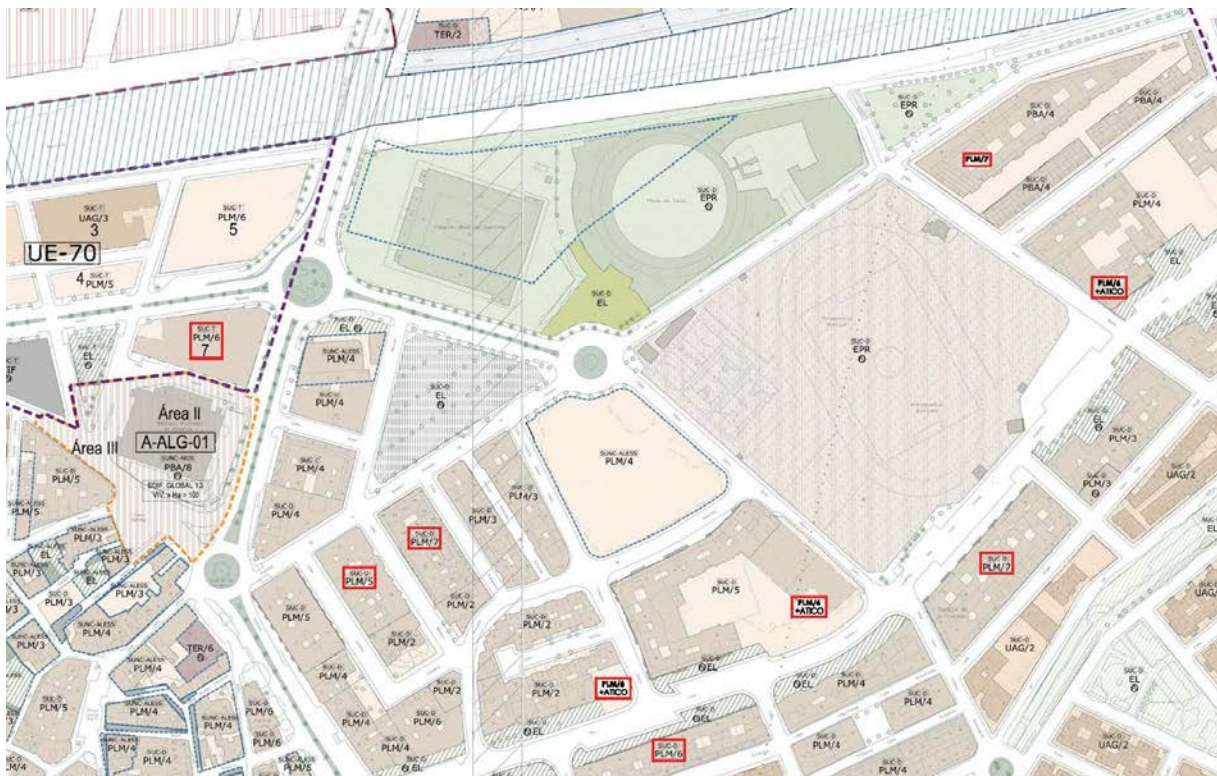


Simulación de sombras que proyectaran las edificaciones propuestas sobre su entorno próximo.

En relación a las alturas de la edificación, la imagen que presenta el lugar en las inmediaciones de la manzana objeto, es bastante variada, como puede verse a continuación.



Imagen real de las distintas alturas que presentan las inmediaciones del solar.



Análisis de los edificios de mayor altura en la zona.

Siendo las determinaciones previstas por el PGOU las siguientes:

PGOU 2009

| TIPOLOGIA | ALTURA (PLANTAS) | ATICO | OCUPACION EN PLANTA BAJA(%) | OCUPACION EN RESTO DE PLANTAS(%) | COEF.EDIFICABILIDAD MAX(m ² t/m ² s) | PARCELA MIN (m ²) |
|-----------|------------------|-------|-----------------------------|----------------------------------|--|-------------------------------|
| PLM | 4 | SI | 100 | 70 | 3,10 | 150 |

Por todo ello, podemos entender que el impacto en la zona será menor de lo que estaba previsto y eso repercute en el bienestar de los ciudadanos, que además disfrutaran de más espacios libres y menor afluencia de coches de la que se habría generado para el total de las viviendas que el Plan permite.

A la vista de lo expuesto no solo se considera viable la actuación propuesta, sino que además contribuye a dinamizar la zona, favoreciendo actuaciones residenciales futuras, y mejorando la actual imagen del lugar.

Oportunidad de la actuación. Esta actuación prevista para ejecutarse de inmediato una vez realizados los trámites oportunos, se adecua más a las necesidades de la zona, revitaliza su entorno, mejora los usos y demandas residenciales.

2.6.-Procedimiento

La innovación se formula por iniciativa particular tal y como posibilita el Art. 31.3 de la L.O.U.A, al poder formular "propuestas o modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística", para su tramitación legal por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

Dada la naturaleza de este documento no se requieren inversiones para hacerla viable, salvo los costes derivados de la redacción de los documentos de modificación del planeamiento, pero que son mínimos respecto a la actuación que se pretende. La aprobación definitiva del presente documento no precisa la realización de posteriores obras de urbanización, ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras. Es por ello, que no supondrá ningún gasto para el Ayuntamiento. Dicha actuación traerá consigo ingresos para el Ayuntamiento en tanto en cuanto se formalicen las correspondientes licencias además del IBI y las tasas de basuras.

En relación a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se exprese se prevé una ejecución de forma inmediata de la Zona I, en cuanto su aprobación lo permita, dado los datos que se tienen de la demanda en el lugar, con una inversión prevista de entorno a 2-2,5 millones de euros a realizar por la empresa responsable de la explotación.

Dada la situación actual del mercado residencial la propiedad prevé la realización de la Zona II en un medio-largo plazo, en un tiempo estimado de 4-5 años, con una inversión en torno a 10-12 millones de euros a realizar de forma progresiva por la empresa propietaria.

La ejecución del uso comercial (en planta baja) favorecerá considerablemente la realización del uso residencial.

Las cantidades y plazos aquí previstos tienen la consideración de estimativos y no vinculantes.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Para el desarrollo de esta innovación será de aplicación el CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, pero con determinadas especificaciones.

ORDENANZA PARTICULAR, PARCELA OBJETO DE ESTA INNOVACIÓN

Comprende esta zona la parcela definida perimetralmente por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias, con referencia catastral 4792801WF3649S001KD, siendo objetivo de esta ordenanza fijar las condiciones de ordenación que garanticen los objetivos de la innovación.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

- Parcela mínima:

150 m²

-Alineación a viales o espacio publico

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación según lo especificado en el art.10.108 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se regula que los frentes de manzana en los que no exista edificación alineada a vial se tratara con una falsa fachada.

- Ocupación de la manzana

- en planta baja (< 80%)

- en plantas altas (< 50%)

La envolvente definida en el plano A-06 determina la ocupación máxima en planta baja, dentro de la cual la edificación podrá tener retranqueos puntuales.

-Ocupación bajo rasante

Podrá constituirse un máximo de dos plantas de sótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación.

El perímetro de planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de la manzana.

- Altura de la edificación y número de plantas

De conformidad con la documentación grafica adjunta se localizan dos áreas de edificación, una de PB y otra de PB+4P+atico.

-Construcciones permitidas por encima de la altura máx.

Según art.10.112

- Edificabilidad máxima

El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre la parcela será de 2,70 m²/m²

- Edificabilidad máxima permitida del comercial:

Se limita la edificabilidad máxima permitida del comercial en planta baja en no más del 40% del total materializable, garantizando el 60% del residencial Plurifamiliar PLM.

- Patios

Se permiten los patios de acuerdo con la ordenanza según art.10.114

- Fondo edificable

Fondo máximo edificable: 30 m

-Condiciones particulares de estética

Según art.10.116

- Condiciones particulares de uso.

Según el art.10.117

- Forma de ejecución

Se podrá ejecutar la edificación fraccionada por fases, con el único requisito de que cada actuación cumpla la parcela mínima.

El cumplimiento de las determinaciones de edificabilidad máxima marcados de 40% comercial y 60% residencial, se aplicará al total de la manzana, sin que ello limite la posibilidad de ejecutar las fases de forma independiente.

Tal y como se grafía en los planos de la innovación.

5. DOCUMENTACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el art.36.2.b) de la LOUA y de lo establecido en el art.1.3.b de las Normas Urbanísticas del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, se adjuntan 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 correspondientes al instrumento de Planeamiento en vigor, en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Dado el objeto de la presente innovación y puesto que nos encontramos ante un suelo cuyas determinaciones urbanísticas aplicables han sido anuladas por los Tribunales de Justicia, se adjunta a este documento el plano del PGOU donde se refleja las determinaciones afectadas objeto de esta Innovación.

SUSTITUTIVOS DEL PGOU 09

- PLANO 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (HOJA 23 DE 41) [POP 01_23]

Se adjunta igualmente a este documento los planos propios de la presente innovación del PGOU:

PROPIOS DE LA INNOVACIÓN

-A-01 SITUACIÓN

-A-02 EMPLAZAMIENTO

-A-03 COTAS SOLAR

-A-04 COTAS EDIFICACIÓN

-A-05 ORDENACIÓN DE VOLUMENES

-A-06 INNOVACION PROPUESTA

-A-07 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEORREFERENCIADO

- ARU 16-MODIFICADO

- MEDICIÓN SOLAR-SITUACIÓN

- MEDICIÓN SOLAR-PNOA

-MEDICIÓN SOLAR-PLANTA/COORDENADAS

INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

RESUMEN EJECUTIVO

ÓRGANO PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

A INSTANCIAS DE: OFITEC INVERSIONES S.L.

ÁMBITO: PARCELA DEFINIDA PERIMETRALMENTE POR LA AVDA. DE LA ADUANA Y CALLES REINA SOFÍA, INFANTA ELENA Y PRÍNCIPE DE ASTURIAS. ROQUETAS DE MAR (ALMERIA).

ARQUITECTOS: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN
MAR GÓNGORA GÓMEZ-ANGULO

FECHA: OCTUBRE 2018

CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2. PLANO DE SITUACIÓN

3. OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN Y DETERMINACIONES

4. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE, CON UN PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

5. ÁMBITOS EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27 LOUA

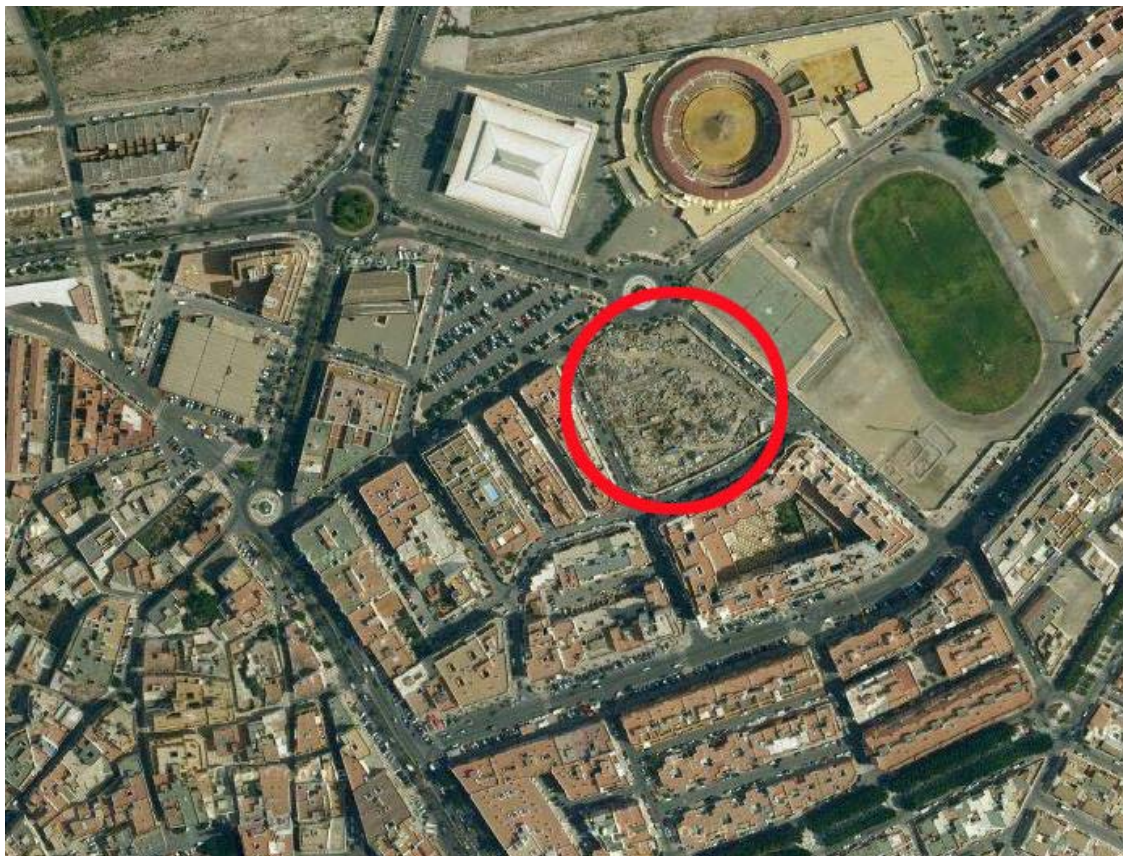
1.- ÁMBITO EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito de actuación se limita a la manzana definida perimetralmente por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias.

La **innovación** afecta a la totalidad de la parcela catastral 4792801WF3649S001KD, con una superficie según catastro de 7.514 m². El PGOU 2009 califica como residencial 7.454,53 m² y como viario 91 m² dentro del Suelo Urbano Consolidado Directo (SUC-D).

Por otro lado, según levantamiento topográfico realizado en Mayo de 2017 la parcela cuenta con una superficie real de 7.546 m².

2.- PLANO DE SITUACIÓN



3.- OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

3.1.- Objeto.

Este documento plantea una innovación del PGOU de Roquetas de Mar, en las inmediaciones de la plaza de Toros y el Pabellón deportivo, en el ámbito de la parcela definida por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias, cuyo objeto es dotar de ordenanza de edificación a dicha parcela de suelo urbano consolidado.

En el PGOU 2009, la parcela está incluida en SUNC-ALESS, ARU-16 y dicha parcela ha sido declarada SUC-D (**suelo urbano consolidado**) según Sentencia firme nº 1988 de 2015, de fecha 9 de Noviembre de 2015, de la sección 3ª de la sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de Granada. Sentencia que se declaró firme por auto del Tribunal Supremo de 20 de Octubre de 2016 y cuya publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía aparece en el nº 96, con fecha, martes 23 de mayo de 2017, según resolución de 18 de mayo de 2017.

De conformidad con dicha Sentencia, este documento plantea una innovación de la ordenación pormenorizada del PGOU de Roquetas de Mar, en las inmediaciones de la plaza de Toros y el Pabellón deportivo, en el ámbito de la parcela definida por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias. (Suelo Urbano Consolidado)

La innovación propone el establecimiento de la ordenanza para la manzana definida entre la Avda. De la Aduana y las calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias (parcela Catastral 4792801WF3649S001KD) de la calificación de Residencial Plurifamiliar con la tipología de Plurifamiliar entre medianeras (PLM) con dos edificaciones resultantes y dos alturas diferenciadas: Una destinada al uso comercial (PB) y otra al uso comercial en planta baja y residencial en plantas altas mas ático (PB+4P+ático). Permitiendo una ejecución por fases.

Fijando un índice de edificabilidad máximo para la manzana de 2,7 m²t/m²s.

3.2.- Finalidad.

Las modificaciones que se introducen no tienen carácter de cambios sustanciales, su contenido es muy limitado, al ceñirse a la reasignación de parámetros de la ordenación pormenorizada en una única parcela (objeto de esta innovación) sin que ello altere en ningún caso los objetivos del Plan General.

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.

Esta innovación mantiene los usos y edificabilidades previstos en el PGOU actual para la parcela, y propone una ordenación acorde con las alturas determinadas en la ordenanza de vivienda plurifamiliar PLM del PGOU de Roquetas de Mar, teniendo en consideración las condiciones del entorno.

Como resumen de lo expuesto se realiza el siguiente cuadro comparativo de las determinaciones de la ordenación pormenorizada actuales y propuestas:

| DETERMINACIONES | ACTUALES | PROPUESTAS |
|-------------------------------|---|---|
| SUPERFICIE | 7.454,16 m ² (I) | 7.546 m ² (II) |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD | 3,1 m ² t / m ² s | 2,7 m ² t / m ² s |
| SUPERFICIE EDIFICABLE | 23.107,91 m ² | 20.374,20 m ² |
| ORDENANZA | PLM | PLM |
| Nº MÁX. DE PLANTAS | 4 | 5 |
| ÁTICO | SI | SI |

- (I) Superficie de la parcela según PGOU.
 (II) Superficie real de la parcela según levantamiento topográfico.

3.3.- Consecuencias.

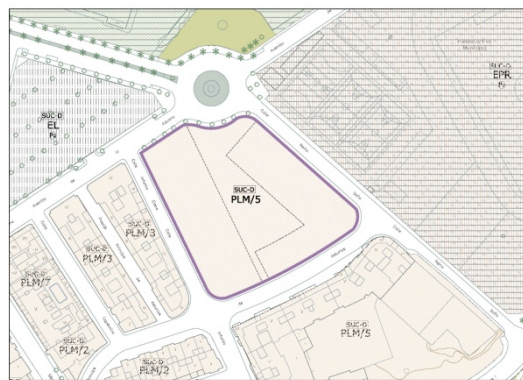
Esta innovación trata de hacer viable la edificación de la parcela y pretende una actuación acorde con la demanda de usos existente, adaptándose al nuevo entorno generado como consecuencia de la ampliación de la anchura de la calle Reina Sofía y el nuevo parque de Roquetas de Mar.

4.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE, CON UN PLANO DE SITUACIÓN Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN.

El ámbito corresponde a la parcela definida perimetralmente por la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias, con referencia catastral 4792801WF3649S001KD.



PGOU 2009



INNOVACIÓN PROPUESTA

5.- ÁMBITOS EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 27 LOUA.

El ámbito en el que se suspende la ordenación y los procedimientos de intervención urbanística y su duración es la parcela sita en la Avda. de la Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias; los procedimientos de intervención urbanística que han de suspenderse son los procedimientos de parcelación, demolición y construcción y la duración máxima de la suspensión será de un año, ampliable a otro año más.

Roquetas de Mar, Octubre 2018

Antonio Góngora Sebastián
Arquitecto

Mar Góngora Gómez-Angulo
Arquitecto

DOCUMENTO SUSTITUTIVOS DEL PGOU

- PLANO 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACION Y TIPOLOGIAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (HOJA 23 DE 41) [POP 01_23]

***A3**



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

USOS PORMENORIZADOS

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Unifamiliar | Áreas peatonales |
| Unifamiliar | Espacios libres |
| Hotelero | Jardinería de viario |
| Camping | Aparcamientos |
| Comercial | Equipoamiento Asistencial |
| Espectáculos o centros de reunión | Equipoamiento Defensivo |
| Industrial | Equipoamiento Religioso |
| Docente | Equipoamiento Socio-cultural |
| Deportivo | Equipoamiento Sanitario |
| Cementerio | Equipoamiento Adm. Pública |
| Transportes e infraestructuras | Equipamientos sin especificar |
| Suelo para viario | Equipoamiento Mercado |

USOS GLOBALES

| | |
|---------------|---------------------------|
| Espacio Libre | Residencial |
| Residencial | Instalaciones productivas |
| Terciario | Universitario |

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Puerto | S.I.P.S. Administrac. Pública |
| Deportivo | S.I.P.S. Socio-cultural |
| Parques Urbanos | S.I.P.S. Sanitario |
| Parque Comarcal | Infraestructura de suministro |

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| SNUEP-LE (Ranchar) | SNUEP-LE (Vía Pecuaria) |
| SNUEP-LE (Marítimo-Terrestre) | SNUEP-LE (Arqueológico) |
| SNUEP-LE (Arqueológico) | |

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

| | |
|-----------|--|
| SUC-D | SUR-O |
| SUC-T | SUR-S |
| SUNC-ARIS | SUR-NS |
| SUNC-ARIS | Desafectación de Vías Pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico |
| SUNC-SEC | Deposición Adicional Segunda. Ley 17/1999 |
| SUNC-ETI | |
| SUNC-ETI | |

OTROS LÍMITES

| | |
|--|---|
| Línea interior | Límite servidumbre protección |
| Línea de ribera del mar | Límite de influencia protección litoral |
| Línea de influencia público marítimo-terrestre | Límite del término municipal |
| Límite interior servidumbre tránsito | |

CATEGORÍAS DE SUELO

| | | | |
|------------|---|--------|---------------------------------------|
| SUNC-ARIS | Suelo Urbano No Consolidado Detallado | 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 Área Localizadas Especiales | SUR-O | 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-NS | Suelo Urbanizable No Sectorizado |

CALIFICACIONES

| | | | |
|-----|-----------------------------------|-----|--------------------------------------|
| PLM | Unifamiliar entre medianeras | HOT | Hotelero |
| PBA | Unifamiliar en bloque abierto | IMM | Industrial |
| PLD | Unifamiliar de libre distribución | TER | Terciario |
| UAG | Unifamiliar agrupada | EPR | Equipoamiento primario |
| UAA | Unifamiliar aislada | TIF | Transporte y comunicaciones |
| UAD | Unifamiliar adosada | Pr | Tiabilidad Pu. Pública o Pr. Privada |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, RASANTES 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
Porrović, Jelena_M_Arch_Canada
Vega Álvarez, Francisco_Arquitecto
Vera Utrilla, Marian_E_Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto_E_Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

HOJA
NÚMERO
23 de 41
ESCALA 1:2.000

DOCUMENTOS PROPIOS DE LA INNOVACIÓN

- **A-01 SITUACIÓN**
- **A-02 EMPLAZAMIENTO**
- **A-03 COTAS SOLAR**
- **A-04 COTAS EDIFICACIÓN**
- **A-05 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**
- **A-06 INNOVACIÓN PROPUESTA**
- **A-07 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEORREFERENCIADO**
- **ARU 16-MODIFICADO**
- **MEDICIÓN SOLAR-SITUACIÓN**
- **MEDICIÓN SOLAR-PNOA**
- **MEDICIÓN SOLAR-PLANTA/COORDENADAS**



GÓNGORA *arquitectos*



INNOVACIÓN:

plano de:

escala: S/E

Parcela de Ofitec Inversiones

Situación.

fecha:

OCT 2018

referencia:

24/2003

promotor:

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
(A INSTANCIAS DE OFITEC INVERSIONES S.L.)

arquitectos:

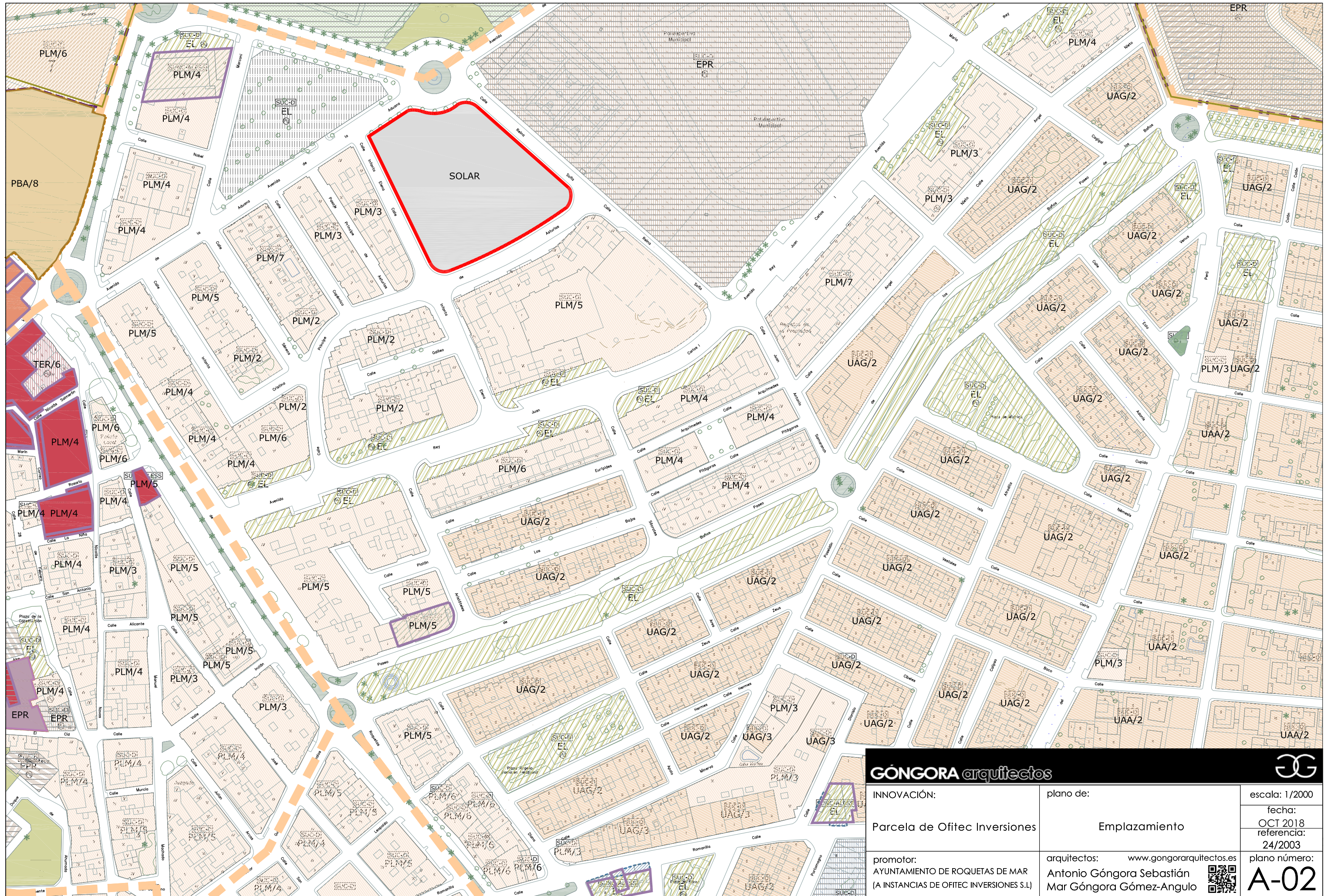
www.gongorarquitectos.es

Antonio Góngora Sebastián
Mar Góngora Gómez-Angulo



plano número:

A-01



GÓNGORA arquitectos

INNOVACIÓN:
Parcela de Ofitec Inversiones

promotor:
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
(A INSTANCIAS DE OFITEC INVERSIONES S.L.)

plano de:

Emplazamiento

arquitectos: www.gongorarquitectos.es
Antonio Góngora Sebastián
Mar Góngora Gómez-Angulo

escala: 1/2000

fecha:
OCT 2018
referencia:
24/2003





plano número:
A-02







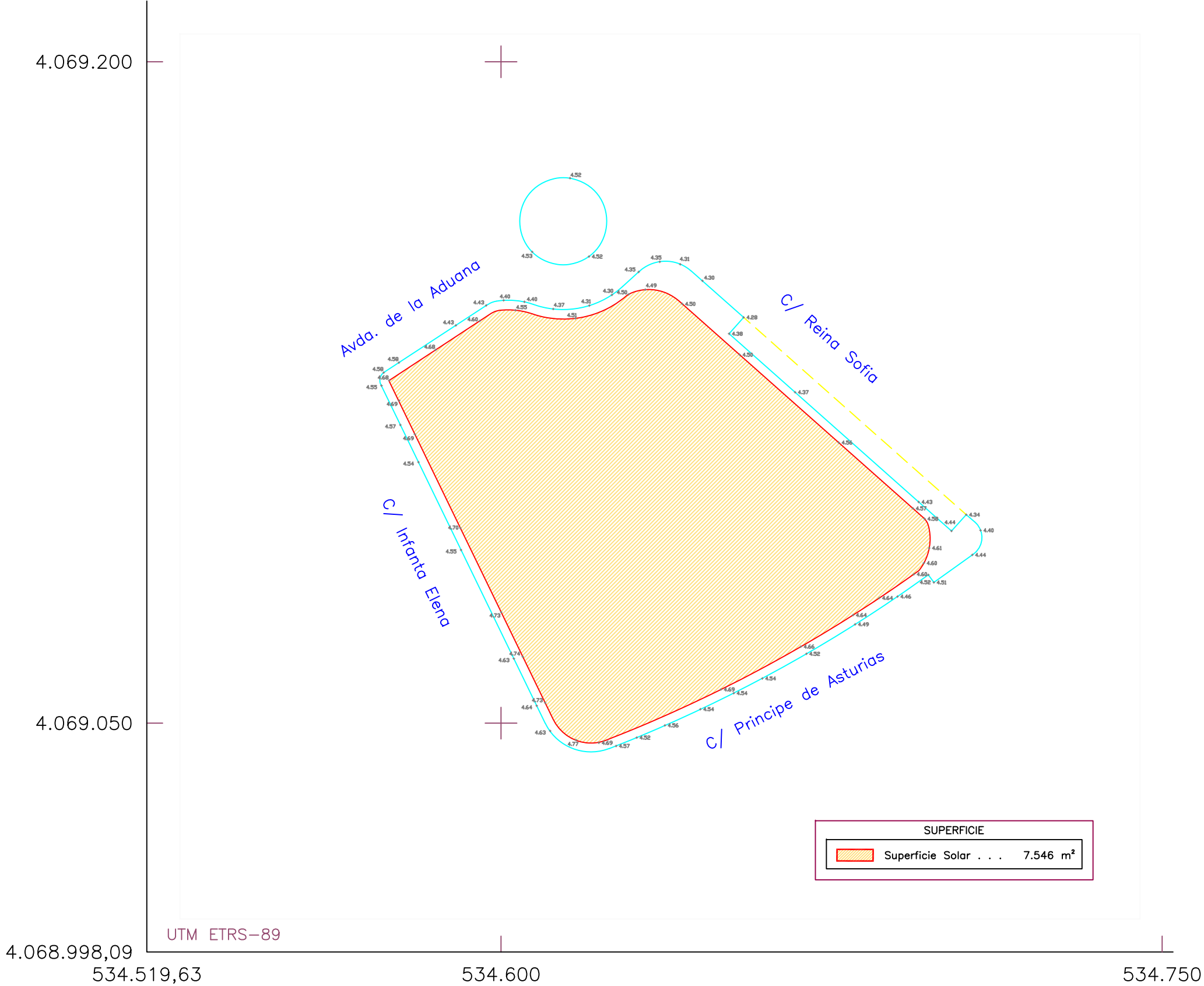


| | | |
|---|--|--------------------------|
|  | EDIFICIO COMERCIAL EXENTO | |
|  | APARCAMIENTO Y CIRCULACIONES EN SUPERFICIE | |
|  | EDIFICIO RESIDENCIAL | |
|  | SOLAR OFITEC | SUPERFICIE REAL 7.546 M2 |

GÓNGORA *arquitectos*

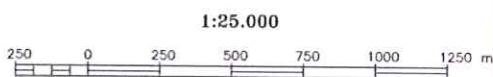


| | | |
|---|---|------------------------------|
| INNOVACIÓN: Parcela de Ofitec Inversiones | plano de: Innovacion Propuesta | escala: 1/500 |
| | | fecha: OCT 2018 |
| | | referencia: 24/2003 |
| promotor: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (A INSTANCIAS DE OFITEC INVERSIONES S.L.) | arquitectos: Antonio Góngora Sebastián Mar Góngora Gómez-Angulo | plano número: A-06 |



| | | |
|---|---|------------------------------|
| INNOVACIÓN: Parcela de Ofitec Inversiones | plano de: Levantamiento Topografico | escala: 1/1000 |
| | | fecha: OCT 2018 |
| | | referencia: 24/2003 |
| promotor: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (A INSTANCIAS DE OFITEC INVERSIONES S.L.) | arquitectos: Antonio Góngora Sebastián Mar Góngora Gómez-Angulo | plano número: A-07 |

CENTRO 7- VI
ARU-21



El presente Plano no puede ser utilizado sin consentimiento expreso, por escrito, a efectos Judiciales.

| | | | |
|--|----------|--|------------|
| TRABAJO MEDICION DE SOLAR | | TITULO PLANO SITUACION | |
| SITUACION ESQ. AVDA. DE LA ADUANA - C/ REINA SOFIA T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA) | | PETICIONARIO OFITEC INVERSIONES SL | |
| ESCALA: | 1:25.000 | FECHA: | MAYO 2.017 |
|  UTM S.L.P. Urb. Topografía Medioambiente S.L.P. Tel. 951 268 563 / Fax 951 260 502 / Móv. 649 350 285 | | HOJA No. | 050-17 |
| | | EL INGENIERO TECNICO TOPÓGRAFO | |
| | | Fdo. FCO. MALDONADO LINARES COLEGIADO No. 1.891 | |

4.069.200

4.069.050



UTM ETRS-89

4.068.942,50

534.519,63

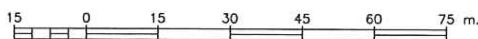
534.600

534.750

SUPERFICIE

 Superficie Solar . . . 7.546 m²

1:1.500



El presente Plano no puede ser utilizado sin consentimiento expreso, por escrito, a efectos Judiciales.

TRABAJO

MEDICION DE SOLAR

TITULO PLANO

PNOA

SITUACION

ESQ. AVDA. DE LA ADUANA - C/ REINA SOFIA
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

PETICIONARIO

OFITEC INVERSIONES SL

ESCALA:

1:1.500

FECHA:

MAYO 2.017

HOJA No.

Y050-17



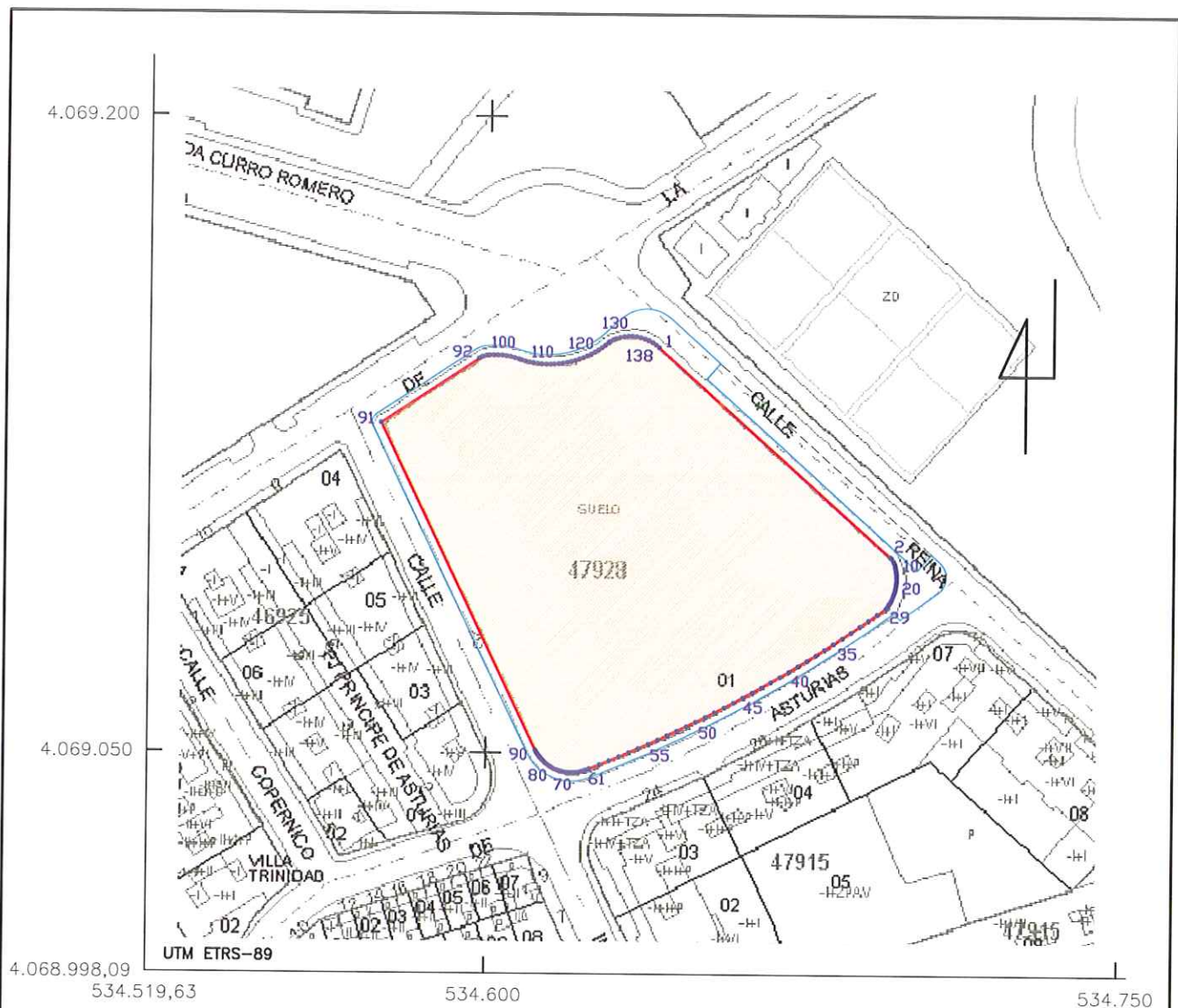
UTM S.L.P.

Urb. Topografía Medioambiente S.L.P.

Telf. 950 268 303 / Fax: 950 260 902 / Movil: 649 850 285

EL INGENIERO T.C. TOPÓGRAFO

Fdo. FCO. MALDONADO LINARES
COLEGIADO No. 1.891

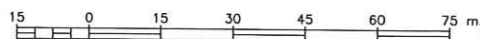


| COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LAS PARCELAS EN UTM ETRS-89, HUSO 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|--------------|----|------------|--------------|----|------------|--------------|----|------------|--------------|-----|------------|--------------|-----|------------|--------------|
| Nº | Coord. X | Coord. Y | Nº | Coord. X | Coord. Y | Nº | Coord. X | Coord. Y | Nº | Coord. X | Coord. Y | Nº | Coord. X | Coord. Y | Nº | Coord. X | Coord. Y |
| 1 | 534 640.40 | 4 069 145.73 | 24 | 534 696.15 | 4 069 086.68 | 47 | 534 656.52 | 4 069 061.00 | 70 | 534 619.94 | 4 069 045.49 | 93 | 534 598.59 | 4 069 143.37 | 116 | 534 620.51 | 4 069 142.57 |
| 2 | 534 695.80 | 4 069 096.64 | 25 | 534 695.92 | 4 069 086.24 | 48 | 534 654.30 | 4 069 059.85 | 71 | 534 619.44 | 4 069 045.53 | 94 | 534 599.56 | 4 069 143.61 | 117 | 534 621.46 | 4 069 142.88 |
| 3 | 534 696.05 | 4 069 096.40 | 26 | 534 695.67 | 4 069 085.81 | 49 | 534 652.07 | 4 069 058.71 | 72 | 534 618.94 | 4 069 045.59 | 95 | 534 600.24 | 4 069 143.68 | 118 | 534 622.39 | 4 069 143.23 |
| 4 | 534 696.37 | 4 069 096.02 | 27 | 534 695.40 | 4 069 085.39 | 50 | 534 649.84 | 4 069 057.60 | 73 | 534 618.45 | 4 069 045.68 | 96 | 534 601.24 | 4 069 143.73 | 119 | 534 623.31 | 4 069 143.63 |
| 5 | 534 696.63 | 4 069 095.59 | 28 | 534 695.11 | 4 069 084.98 | 51 | 534 647.59 | 4 069 056.50 | 74 | 534 617.96 | 4 069 045.80 | 97 | 534 602.24 | 4 069 143.72 | 120 | 534 624.21 | 4 069 144.06 |
| 6 | 534 696.85 | 4 069 095.14 | 29 | 534 694.80 | 4 069 084.58 | 52 | 534 645.34 | 4 069 055.41 | 75 | 534 617.48 | 4 069 045.94 | 98 | 534 603.24 | 4 069 143.65 | 121 | 534 625.09 | 4 069 144.54 |
| 7 | 534 697.00 | 4 069 094.67 | 30 | 534 692.77 | 4 069 083.13 | 53 | 534 643.08 | 4 069 054.35 | 76 | 534 617.01 | 4 069 046.11 | 99 | 534 604.23 | 4 069 143.53 | 122 | 534 625.95 | 4 069 145.06 |
| 8 | 534 697.05 | 4 069 094.47 | 31 | 534 690.72 | 4 069 081.70 | 54 | 534 640.81 | 4 069 053.30 | 77 | 534 616.55 | 4 069 046.30 | 100 | 534 605.22 | 4 069 143.35 | 123 | 534 626.78 | 4 069 145.62 |
| 9 | 534 697.15 | 4 069 093.98 | 32 | 534 688.66 | 4 069 080.28 | 55 | 534 638.53 | 4 069 052.27 | 78 | 534 616.10 | 4 069 046.51 | 101 | 534 606.19 | 4 069 143.11 | 124 | 534 627.58 | 4 069 146.21 |
| 10 | 534 697.24 | 4 069 093.49 | 33 | 534 686.59 | 4 069 078.88 | 56 | 534 636.24 | 4 069 051.26 | 79 | 534 615.66 | 4 069 046.75 | 102 | 534 607.14 | 4 069 142.81 | 125 | 534 628.36 | 4 069 146.84 |
| 11 | 534 697.30 | 4 069 092.99 | 34 | 534 684.51 | 4 069 077.50 | 57 | 534 633.95 | 4 069 050.26 | 80 | 534 615.23 | 4 069 047.01 | 103 | 534 607.70 | 4 069 142.63 | 126 | 534 628.62 | 4 069 147.05 |
| 12 | 534 697.34 | 4 069 092.49 | 35 | 534 682.41 | 4 069 076.13 | 58 | 534 631.65 | 4 069 049.29 | 81 | 534 614.82 | 4 069 047.30 | 104 | 534 608.66 | 4 069 142.35 | 127 | 534 629.49 | 4 069 147.54 |
| 13 | 534 697.36 | 4 069 091.99 | 36 | 534 680.31 | 4 069 074.78 | 59 | 534 629.34 | 4 069 048.33 | 82 | 534 614.42 | 4 069 047.60 | 105 | 534 609.63 | 4 069 142.12 | 128 | 534 630.10 | 4 069 147.77 |
| 14 | 534 697.35 | 4 069 091.49 | 37 | 534 678.20 | 4 069 073.44 | 60 | 534 627.03 | 4 069 047.39 | 83 | 534 614.04 | 4 069 047.92 | 106 | 534 610.62 | 4 069 141.93 | 129 | 534 631.06 | 4 069 148.05 |
| 15 | 534 697.33 | 4 069 091.00 | 38 | 534 676.07 | 4 069 072.12 | 61 | 534 624.70 | 4 069 046.46 | 84 | 534 613.68 | 4 069 048.27 | 107 | 534 611.61 | 4 069 141.79 | 130 | 534 632.04 | 4 069 148.24 |
| 16 | 534 697.28 | 4 069 090.50 | 39 | 534 673.94 | 4 069 070.82 | 62 | 534 623.86 | 4 069 046.13 | 85 | 534 613.34 | 4 069 048.63 | 108 | 534 612.60 | 4 069 141.70 | 131 | 534 633.04 | 4 069 148.33 |
| 17 | 534 697.21 | 4 069 090.00 | 40 | 534 671.80 | 4 069 069.54 | 63 | 534 623.38 | 4 069 045.96 | 86 | 534 613.01 | 4 069 049.01 | 109 | 534 613.60 | 4 069 141.65 | 132 | 534 634.04 | 4 069 148.33 |
| 18 | 534 697.13 | 4 069 089.51 | 41 | 534 669.64 | 4 069 068.27 | 64 | 534 622.91 | 4 069 045.82 | 87 | 534 612.71 | 4 069 049.41 | 110 | 534 614.60 | 4 069 141.64 | 133 | 534 635.03 | 4 069 148.23 |
| 19 | 534 697.01 | 4 069 089.02 | 42 | 534 667.48 | 4 069 067.01 | 65 | 534 622.42 | 4 069 045.70 | 88 | 534 612.43 | 4 069 049.82 | 111 | 534 615.60 | 4 069 141.68 | 134 | 534 636.01 | 4 069 148.04 |
| 20 | 534 696.88 | 4 069 088.54 | 43 | 534 665.31 | 4 069 065.78 | 66 | 534 621.93 | 4 069 045.60 | 89 | 534 612.17 | 4 069 050.25 | 112 | 534 616.60 | 4 069 141.77 | 135 | 534 636.97 | 4 069 147.75 |
| 21 | 534 696.73 | 4 069 088.06 | 44 | 534 663.12 | 4 069 064.56 | 67 | 534 621.43 | 4 069 045.54 | 90 | 534 611.93 | 4 069 050.69 | 113 | 534 617.59 | 4 069 141.90 | 136 | 534 637.90 | 4 069 147.37 |
| 22 | 534 696.56 | 4 069 087.60 | 45 | 534 660.93 | 4 069 063.35 | 68 | 534 620.94 | 4 069 045.50 | 91 | 534 611.55 | 4 069 127.68 | 114 | 534 618.57 | 4 069 142.08 | 137 | 534 638.78 | 4 069 146.90 |
| 23 | 534 696.36 | 4 069 087.13 | 46 | 534 658.73 | 4 069 062.17 | 69 | 534 620.44 | 4 069 045.48 | 92 | 534 597.84 | 4 069 142.98 | 115 | 534 619.55 | 4 069 142.30 | 138 | 534 639.62 | 4 069 146.36 |

SUPERFICIE

Superficie Solar . . . 7.546 m²

1:1.500



El presente Plano no puede ser utilizado sin consentimiento expreso, por escrito, o efectos Judiciales.

TRABAJO

MEDICION DE SOLAR

TITULO PLANO

PLANTA / COORDENADAS

SITUACION

ESQ. AVDA. DE LA ADUANA - C/ REINA SOFIA
T.M. DE ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

PETICIONARIO

OFITEC INVERSIONES SL

ESCALA:

1:1.500

FECHA:

MAYO 2.017

HOJA No.

Y050-17



UTM S.L.P.

Urb. Topografía Medioambiente S.L.P.

Tel: 950 268 303 / Fax: 950 260 302 / Movil: 649 850 285

EL INGENIERO TEC. TOPOGRAFO

Fdo. FCO. MALDONADO LINARES
COLEGIADO No. 1.891

ANEXO I.

INFORME DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ALMERÍA



ANTONIO MORENO GÓMEZ
EN REPRESENTACIÓN DE
OFITEC INVERSIONES, S. L.
C/ Maestro Serrano, nº 9, 3º D
04004 - ALMERÍA

Fecha: 21/05/2018
Ntra. Ref.: URB/FTP
Asunto: Rdo. informe.

En relación con su escrito en el que solicita que se informe sobre el carácter estructural o pormenorizado de una Innovación del PGOU de Roquetas de Mar que afecta a una parcela definida perimetralmente por la Avenida de la Aduana, C/ Reina Sofía, C/ Infanta Elena y C/ Príncipe de Asturias, consistente en, además de definir la Ordenanza de aplicación, reflejar el carácter de consolidado de este suelo urbano, carácter de consolidado adquirido tras Sentencia n.º 1988 de 2015, del TSJ de Andalucía (ante el recurso n.º 1705/2009), que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por OFITEC INVERSIONES, S. L. contra la Orden de 3 de marzo de 2009 por la que se aprueba el PGOU de Roquetas de Mar, estableciendo dejar sin efecto la calificación como suelo urbano no consolidado del solar propiedad de la entidad recurrente, y posterior Auto de 20 de octubre de 2016, del TS, declarando la inadmisión del recurso de casación interpuesto por la Junta de Andalucía, se informe lo siguiente.

La Innovación no puede considerarse como estructural, por entender que se está produciendo una distinta categorización de la parcela de referencia, pasando de suelo urbano no consolidado a consolidado, dado que con la Sentencia del TSJ de Andalucía, que ya es firme, dicho suelo nunca ha sido urbano no consolidado, por haber sido declarada nula de pleno derecho tal determinación, y estar en el PGOU de 1998 calificada como suelo urbano consolidado (al tratarse de un solar proveniente del desarrollo de un Plan Parcial de las Normas Subsidiarias de 1986). Por lo tanto, sólo se trata de reflejar el carácter de consolidado que tenía el suelo y que, en ejecución de Sentencia, sigue teniendo.

Dicho esto, la Innovación también consiste en dotar de la correspondiente ordenanza de edificación a dicho solar de suelo urbano consolidado, en aras a rellenar el vacío que se ha producido tras la Sentencia arriba citada, determinación ésta que forma parte de la ordenación pormenorizada, a tenor del artículo 10.2.A).a) de la LOUA.

Por todo lo anterior, ha de entenderse que la Innovación del PGOU propuesta por la mercantil de referencia tiene el carácter de pormenorizada.

Que por cuanto a los efectos inherentes a la firmeza de la Sentencia n.º 1988 de 2015, del TSJ de Andalucía, y con independencia de la necesaria publicación del fallo de aquélla en el BOJA a fin de desplegar efectos generales en tanto disposición general, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 72 de la LJCA; lo cierto es que la anulación de la Orden de 3 de marzo de 2009 en el extremo identificado, produce sus efectos para las partes afectadas y personadas desde su conocimiento, habiendo de estar al fallo de aquélla, por lo que el Ayuntamiento de Roquetas, personado en el proceso, como parte codemandada, conoce o ha debido conocer que se dejó sin efecto la calificación como suelo urbano no consolidado del solar a que se refiere su consulta.

En cualquier caso, y para su conocimiento le trasladamos que, desde este Servicio de Urbanismo se ha solicitado a la Secretaría General Técnica de esta Consejería la publicación del fallo de la referida Sentencia en el BOJA.

El Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo. Francisco José Torres Pérez



ANEXO II.

PUBLICACIÓN EN EL BOJA

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 18 de mayo de 2017, de la Secretaría General Técnica, por la que se dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la sentencia de 9 de noviembre de 2015 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en relación al Procedimiento Ordinario núm. 1705/2009.

En fecha 9 de noviembre de 2015, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, dictó Sentencia en relación al Procedimiento Ordinario núm. 1705/2009, seguido como consecuencia del recurso interpuesto por Ofitec Inversiones, S.L., contra la Orden de 3 de marzo de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería); contra la Orden de 5 de mayo de 2009 que dispone la publicación de la anterior; y contra la Orden de 24 de junio de 2010 por la que se dispone la publicación de la Orden de 3 de marzo de 2009, se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística. El fallo de la Sentencia recoge expresamente:

«Estimamos parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora doña María Angustias González Bueno, en nombre y representación Ofitec Inversiones, S.L., contra la Orden de 3 de marzo de 2009 –dictada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía– “relativa a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, Almería” (publicada en el BOJA número 126, de 1 de julio de 2009); así como contra la Orden de 5 de mayo de 2009, que dispone la publicación de la anterior, y contra 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); se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 y se publica su normativa urbanística” (publicada en el BOJA núm. 190, de 28 de septiembre de 2010). Se anulan dichas resoluciones, por no ser conformes a derecho, en el solo extremo de dejar sin efecto la calificación como suelo urbano no consolidado del solar propiedad de la entidad recurrente, descrito en la sentencia. Se desestima el resto de pretensiones de la demanda. Sin declaración sobre las costas procesales.»

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, 104 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, y 18.2 de la Orden de 22 de febrero de 2016, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias en diversos órganos directivos de la Consejería.

HE RESUELTO

Disponer el cumplimiento y publicación del fallo de la Sentencia de fecha 9 de noviembre de 2015, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, dictada en relación al Procedimiento Ordinario núm. 1705/2009, en los términos expuestos en su fallo.

Sevilla, 18 de mayo de 2017.- La Secretaria General Técnica, Isabel López Arnesto.

ANEXO III.

**VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (SE INCORPORA EN
DOCUMENTO INDEPENDIENTE)**