

## PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO FUNERARIO  
Roquetas de Mar. ALMERÍA

## PROYECTO DE ACTUACIÓN

Datos generales:

Tipo de proyecto **PROYECTO DE ACTUACIÓN**  
Título del Proyecto **COMPLEJO FUNERARIO**  
Emplazamiento **ROQUETAS DE MAR. ALMERÍA**

Usos del edificio

Uso principal del edificio

☒ Tanatorio con horno incinerador

Usos subsidiarios del edificio:

☒ Oficinas y cafetería ☒ Religioso

Nº Plantas

Sobre rasante **1**

Bajo rasante **0**

Superficies

|                            |                     |                                           |                     |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Superficie de parcela      | <b>10.483,66 m2</b> | Superficie construida                     | <b>1.493,00 m2</b>  |
| Superficie espacios libres | <b>8.990,60 m2</b>  | Estimación Presupuesto Ejecución Material | <b>827.606,70 €</b> |

Estadística

☒ Obra nueva

Contenido del proyecto:

MEMORIA

1. Memoria descriptiva de la actuación

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa
- 1.3 Descripción de la actuación a realizar

2. Memoria justificativa de la actuación

- 2.1 Viabilidad económico-financiera
- 2.2 Necesidad de su implantación en suelo No Urbanizable
- 2.3 Compatibilidad con el régimen específico del Suelo No Urbanizable
- 2.4 Imposibilidad de nuevos asentamientos

3. Obligaciones asumidas por el promotor

- 3.1 Deberes legales del régimen de la clase de suelo No Urbanizable
- 3.2 Solicitud de licencia urbanística municipal de obras

4. Documentación aportada

- 4.1 Fotocopia de N.I.F. de la empresa
- 4.2 Fotocopia de D.N.I. del representante
- 4.3 Datos registrales de la finca
- 4.4 Certificación literal y gráfica del catastro con linderos
- 4.5 Escrito de la Consejería de Obras Públicas y Transportes referente a la línea de edificación.

PLANOS

- 01 Plano de situación
- 02 Plano de situación urbanística referido al PGOU
- 03 Plano referido a la nueva carretera de acceso a Roquetas de Mar A-1051-R4
- 04 Plano topográfico
- 05 Ordenación de la parcela
- 06 Plano de usos y superficie construida

## **PROYECTO DE ACTUACIÓN**

COMPLEJO FUNERARIO  
Roquetas de Mar. ALMERÍA

## **MEMORIA**

1. Memoria descriptiva de la actuación
2. Memoria justificativa de la actuación
3. Obligaciones asumidas por el promotor
4. Documentación aportada

## PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO FUNERARIO  
Roquetas de Mar. ALMERÍA

### 1. Memoria descriptiva

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Descripción de la actuación a realizar

## 1.1 AGENTES

### Promotor

TANATORIOS Y FUNERARIAS DEL SUR SL  
C.I.F.: B-04.011.938  
**Representante:**  
MARIA JOSÉ VALDIVIA RUIZ  
N.I.F.: 45.584.615-H  
C/ Sufilí nº 4. 04009. ALMERÍA

### Arquitectos

LUIS GÓNGORA SEBASTIÁN. Colegiado nº 52. COA Almería  
JOSE LUIS GUILLÉN SALMERÓN. Colegiado nº 271. COA Almería  
C/ Marqués de Comillas, 13. ALMERÍA  
T. 950 23 81 66 – arquitectos@gongora.biz

## 1.2 INFORMACIÓN PREVIA

### Antecedentes y condicionantes de partida

Se recibe por parte del promotor, TANATORIOS Y FUNERARIAS DEL SUR SL, el encargo para la redacción del proyecto de actuación de un COMPLEJO FUNERARIO, con objeto de definir los usos, obras y otros parámetros necesarios para implantar la actividad en los terrenos de su propiedad y de su representante, clasificados como Suelo No Urbanizable según el PGOU de Roquetas de Mar.

### Emplazamiento

Paraje Hoyo Cuenca, Polígono 18. Parcelas 23 y 24. Roquetas de Mar. ALMERÍA

### Entorno físico, situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos

La parcela donde se ubicará la actuación tiene forma irregular y contiene a su vez parte de las parcelas 23 y 24 del polígono 18 de Roquetas de Mar cuyas superficies son 6.353,31 m<sup>2</sup> y 4.130,35 m<sup>2</sup> respectivamente, haciendo una suma total para la parcela final de 10.483,66 m<sup>2</sup> según se describe en los planos que se acompañan.  
La parcela linda al Norte con una rotonda de la nueva variante de Roquetas de Mar, al Este con el camino de Las Marinas a Roquetas de Mar y en el resto de linderos con otras fincas rústicas, en algunos casos se trata de parcelas que cuentan con cultivos bajo plástico.  
La topografía de la parcela es sensiblemente llana y horizontal. En el interior de la parcela se sitúa un camino que enlaza con la futura rotonda de la nueva variante.  
En la actualidad la parcela no cuenta con ningún uso. Quedan en ella restos de muretes formando antiguos abancalamientos de una anterior actividad agrícola. Situándonos en el Norte de la parcela y en la dirección Este-Oeste se pueden observar las trazas de las expropiaciones para realizar la nueva variante de Roquetas de Mar.  
La parcela se encuentra ubicada al Sur del núcleo urbano y al Oeste de la urbanización de Roquetas de Mar. Una vez realizada la variante y los correspondientes accesos la parcela contará con una buena accesibilidad y comunicación con todos los núcleos urbanos de Roquetas de Mar.

### Características socio-económicas de los terrenos

El uso anterior de los terrenos ha sido el de cultivos bajo plástico. Debido a las expropiaciones llevadas a cabo para la ejecución de la futura carretera de acceso a Roquetas de Mar A-1051-R4, algunos de los invernaderos existentes en la zona han comenzado a desmontarse.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### Marco Normativo (ámbito estatal y autonómico):

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.  
Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)  
Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

### Planeamiento de aplicación:

**Ordenación del Territorio (ámbito autonómico y provincial)**  
Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense

**Ordenación urbanística (ámbito municipal)**  
Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar

**Otro(s) instrumento(s) de Planeamiento de Desarrollo y Detalle**  
No procede

**Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo**  
Clasificación del Suelo

No urbanizable

**Normativa Básica y Sectorial de aplicación**  
Es de aplicación para el uso previsto el Reglamento de Policía Sanitaria  
Mortuoria de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### Comentarios:

### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR

**Programa de necesidades**

Según el programa de necesidades aportado por la propiedad el complejo funerario se ubicaría en la parcela en un edificio exento de una planta dejando el resto de la parcela urbanizada con zonas verdes, aparcamientos y vías de servicio.

Las zonas de uso público se relacionan con el exterior a través de grandes ventanales y porches descubiertos.

Para dotar de iluminación y ventilación a todos los espacios habitables del edificio se prevén varios patios interiores. La cubierta del edificio será transitable a efectos de mantenimiento de las instalaciones.

El edificio constaría de las siguientes dependencias, distinguiendo entre área de público y área de servicios internos:

**ÁREA DE PÚBLICO:**

- Zonas de acceso, recepción, oficinas y salas de exposición.
- Gran vestíbulo de público.
- Salas de velatorios con túmulo refrigerado y aseo.
- Capilla para actos religiosos.
- Horno crematorio con sala de despedida.
- Cafetería.
- Aseos públicos.

**ÁREA DE SERVICIOS INTERNOS:**

- Salas de preparación y conservación.
- Cámara frigorífica.
- Almacén de féretros.
- Vestuarios y aseos de personal.
- Aparcamiento cubierto para estacionamiento y mantenimiento de coches fúnebres.

Se plantea por la propiedad la posibilidad de realizar un sótano destinado a aparcamientos.

**Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones**

La edificación se ejecutaría con las técnicas actuales de la construcción, empleando cimentaciones y estructuras de hormigón, cerramientos y tabiquería mediante fábricas de bloque o ladrillo, huecos acristalados y con carpinterías metálicas, y en general con acabados de carácter pétreo o cerámico acordes al uso del edificio según las zonas. El edificio además contaría con las instalaciones y servicios necesarios para el uso propuesto; electricidad, fontanería y saneamiento, ventilación, climatización y gas.

La edificación, construcción e instalación que se propone requiere el siguiente tipo de infraestructuras;

- Vallado perimetral
- Tratamiento de pavimento exterior para zonas de desplazamiento y aparcamiento de vehículos.
- Zonas de ajardinado y arbolado perimetrales y adyacentes a las zonas de aparcamiento.
- Instalaciones de abastecimiento de agua y reserva.
- Instalaciones de saneamiento de aguas residuales con estación de depuración total.
- Instalaciones de saneamiento de aguas pluviales, drenajes perimetrales y conducciones.
- Suministro de energía eléctrica.

El lenguaje a emplear para la imagen del edificio mediante cubiertas planas, paramentos lisos y de colores adecuados al entorno, contribuyen a integrar la edificación en el entorno rural en el que se sitúan.

**Plazos de ejecución y fases de las obras**

Las obras de construcción tendrán una duración prevista de unos 12 meses. Se prevé ejecutar una sola fase para el desarrollo del proyecto.

### CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICACIÓN

| DEPENDENCIA              | SUPERFICIE ÚTIL (m2) | DEPENDENCIA                        | SUPERFICIE ÚTIL (m2) |
|--------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Vestíbulo                | 260,47               | Sala entrega cenizas               | 24,07                |
| Recepción                | 17,00                | Aseo                               | 5,89                 |
| Aseo                     | 19,52                | Sacristía                          | 5,50                 |
| Bar                      | 59,83                | Exposición                         | 42,10                |
| Cocina                   | 28,66                | Sala velatorio 1 - Aseo            | 56,33                |
| Despacho                 | 17,15                | Túmulo 1                           | 10,18                |
| Despacho                 | 14,00                | Sala velatorio 2 - Aseo            | 57,64                |
| Despacho                 | 13,47                | Túmulo 2                           | 10,18                |
| Aseo                     | 10,43                | Sala velatorio 3 - Aseo            | 57,92                |
| Lavandería               | 7,60                 | Túmulo 3                           | 10,18                |
| Despensa                 | 3,63                 | Sala velatorio 4 - Aseo            | 57,86                |
| Cuarto de basuras        | 4,50                 | Túmulo 4                           | 10,18                |
| Almacén                  | 39,40                | Capilla                            | 154,40               |
| Despacho forense - Aseo  | 19,49                | Sala horno                         | 35,35                |
| Sala de preparación      | 23,95                | Sala acceso horno                  | 23,86                |
| Dormitorio - Aseo - Paso | 18,70                | Almacén                            | 3,36                 |
|                          |                      | Circulaciones                      | 194,74               |
|                          |                      | <b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>       | <b>1317,54 m2</b>    |
|                          |                      | <b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b> | <b>1.493,00 m2</b>   |

## **2. Memoria justificativa de la actuación**

- 2.1. Viabilidad económico-financiera
- 2.2. Necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable
- 2.3. Compatibilidad con el régimen específico de Suelo No Urbanizable
- 2.4. Imposibilidad de nuevos asentamientos

## 2.1. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La viabilidad económico-financiera será posible gracias al rendimiento del negocio, demostrado en otros complejos funerarios situados en otros municipios y pertenecientes al mismo promotor. Es claro que responde a una actividad ya contrastada en su funcionamiento y rentabilidad.

Se prevé una inversión para acometer la actuación de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL EUROS (1.800.000 €), con un plazo de amortización estimado de 25 años. Esta inversión incluirá compra del solar y costes de ejecución de la obra, tasas y licencias, honorarios facultativos, etc.

El primer año de actividad se prevén unos ingresos brutos de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000,00 €).

El quinto año de actividad, a partir del cual se prevé obtener una cuenta de resultados positiva, los ingresos previstos ascenderán a CIENTO SETENTA Y DOS MIL EUROS (172.000 €). Se prevé obtener una cuota de negocio en el ámbito municipal del 50 %.

A continuación se incorpora estudio económico en el cual se refleja el presupuesto de ejecución material de la actuación:

| USO                   | SUPERFICIE              | MÓDULO (€/m <sup>2</sup> ) | P.E.M. (€) |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------|------------|
| Edificación           | 1.493,00 m <sup>2</sup> | 480,00                     | 716.640,00 |
| Urbanización exterior | 4.267,95 m <sup>2</sup> | 26,00                      | 110.966,70 |
| TOTAL                 |                         |                            | 827.606,70 |

El P.E.M. estimado asciende a la cantidad de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON SETENTA CENTIMOS.

## 2.2. NECESIDAD DE SU IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

La necesidad de su implantación en suelo no urbanizable queda justificada en la búsqueda de una ubicación que tenga fácil acceso para el tráfico rodado y buena comunicación con los distintos núcleos de población por medio de la prevista autovía así como de las actuales carreteras, además debe encontrarse próximo al futuro centro hospitalario y no interferir en el desarrollo urbano ni dificultar la implantación del horno crematorio previsto para incineraciones. Incluso se ha tenido en cuenta la buena comunicación entre el futuro Complejo Funerario y el Cementerio Municipal. En este sentido se considera una localización idónea la de la parcela que se indica en el plano de situación que se adjunta, por reunir las características citadas anteriormente.

En cuanto a la incidencia urbanística territorial y ambiental, está se minimiza gracias a la altura que alcanzaría la edificación, ya que la altura máxima no superaría una planta. Además, la formalización exterior del edificio responderá a una arquitectura apropiada a la actividad y al entorno en el que se ubica. Todo ello, acompañado de la plantación de árboles en el entorno inmediato a la edificación, que contribuye a reducir el posible impacto ambiental y a mejorar las condiciones paisajísticas de la zona.

Se entiende que la actuación prevista puede considerarse de utilidad pública e interés social por las siguientes razones:

- Déficit de suelos adecuados en el municipio para implantar un uso como el que se propone.
- La oferta de actividades similares en la población es nula, esto es, no existe un servicio de tanatorio con capilla integrada en el mismo complejo, horno crematorio y amplia zona de aparcamiento, evitando que los ciudadanos que en la actualidad demandan este servicio tengan que trasladarse a otros municipios.
- Tal y como se expresa anteriormente, el complejo contará con capilla aconfesional e incineradora. Los complejos funerarios más cercanos que incorporan estos servicios son el situado en El Ejido y el situado en Níjar.
- La distancia al casco urbano hace que se desarrolle la actividad en los terrenos que nos ocupan, aun cumpliendo lo reglamentado, sin molestias pero con fácil y cercano acceso a la población.
- La proximidad a importantes vías de comunicación por carretera del municipio hace que los accesos sean fáciles, directos y con escaso impacto visual.
- Se prevé la creación de nuevos puestos de trabajo en el municipio. 8 puestos de trabajo para personal fijo y 12 puestos de trabajo para personal a jornada parcial o discontinuos.

## 2.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN ESPECÍFICO DE SUELO NO URBANIZABLE

Según la L.O.U.A. artículo 52, en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse las actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Por otro lado, el municipio de Roquetas de Mar en su Plan General de Ordenación Urbana admite la construcción de instalaciones de interés social y utilidad pública, para las cuales establece las siguientes condiciones:

# PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO FUNERARIO  
Roquetas de Mar. ALMERÍA

## CONDICIONES PGOU ACTUAL:

| CONDICIÓN                                        | PLANEAMIENTO                             | PROYECTO                                     |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Parcela mínima                                   | Parcela catastral / 5.000 m <sup>2</sup> | Parcela catastral / 10.483,66 m <sup>2</sup> |
| Diámetro de círculo inscrito                     | No se determina                          | 75 m                                         |
| Superficie construida máxima                     | ---                                      | 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |
| Máxima superficie ocupada                        | ---                                      | 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |
| Distancia a límite de suelo urbano o urbanizable | No se determina                          | > 1000 m                                     |
| Distancia a linderos (parcela)                   | 15 m                                     | 13 m                                         |
| Distancia a linderos (vía pública)               | 35 m                                     | 50 m                                         |

## CONDICIONES PGOU 2006:

| CONDICIÓN                                        | PLANEAMIENTO      | PROYECTO                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| Parcela mínima                                   | Parcela catastral | Parcela catastral / 10.483,66 m <sup>2</sup> |
| Diámetro de círculo inscrito                     | No se determina   | 75 m                                         |
| Superficie construida máxima                     | ---               | 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |
| Máxima superficie ocupada                        | ---               | 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |
| Distancia a límite de suelo urbano o urbanizable | No se determina   | > 1000 m                                     |
| Distancia a linderos (parcela)                   | 12 m              | 13 m                                         |
| Distancia a linderos (vía pública)               | 18 m              | 50 m                                         |

Los arquitectos

Luis Góngora Sebastián  
José Luis Guillén Salmerón

Fecha: Febrero de 2009

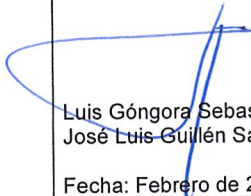
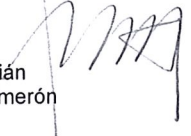


#### 2.4. IMPOSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La intervención que se propone, no representa en ningún momento un riesgo para la formación de núcleos de población o nuevos asentamientos, respetando y cumpliendo en todo momento con las condiciones objetivas que evitan este riesgo y que se especifican en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

Se puede afirmar que la construcción del Complejo Funerario propuesto no induce a la formación de nuevos asentamientos y mucho menos de un núcleo de población tal y como se indica en el Plan General, dado que no se induce ninguno de los tres elementos definidores del mismo:

- ✓ Concentración de población.
- ✓ Concentración de materialización de actividades.
- ✓ Dotación de servicios y/o infraestructuras.

|                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Los arquitectos                                                                                                                                                          |
|   |
| Luis Góngora Sebastián<br>José Luis Guillén Salmerón                                                                                                                     |
| Fecha: Febrero de 2009                                                                                                                                                   |



### **3. Obligaciones asumidas por el promotor**

- 3.1. Deberes legales de la clase de suelo No Urbanizable
- 3.2. Solicitud de licencia urbanística municipal de obras

El promotor se compromete a asumir y cumplir con todos los deberes legales derivados de la clase específica de suelo no urbanizable. En este caso concreto SUELO NO URBANIZABLE.

### 3.2. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL DE OBRAS

El promotor se compromete a solicitar la correspondiente LICENCIA URBANÍSTICA municipal para la ejecución de las obras en el plazo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

De este modo se cumple con lo especificado en el art. 42 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El promotor</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><p>Maria José Valdivia Ruiz<br/>TANATORIOS Y FUNERARIAS DEL SUR SL</p> <p>Fecha: Febrero de 2009</p> | <p>Los arquitectos</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><p>Luis Góngora Sebastián<br/>José Luis Guillén Salmerón</p> <p>Fecha: Febrero de 2009</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



#### **4. Documentación aportada**

Fotocopia de N.I.F. de la empresa  
Fotocopia de D.N.I. del representante  
Datos registrales de la finca  
Certificación literal y gráfica del catastro  
Escrito de la Consejería de Obras Públicas y Transportes  
referente a línea de edificación.

Delegación de ALMERIA  
Oficina de Gestión Tributaria  
PS DE ALMERIA, 62  
04001 ALMERIA (ALMERIA)  
Tel. 950180400  
Fax. 950230655

Nº de Remesa: 16060400411



9028010852 Nº Certificado: 0619045400343  
**TANATORIOS Y FUNERARIAS DEL SUR, SL**

**CL SUFLI, 4**  
**04009 ALMERIA (ALMERIA)**

**COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)**

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del nif pueden comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual/Trámites/Solicitud Certificaciones/Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

ALMERIA, 13 de MARZO de 2006

El Delegado de la A.E.A.T.

Fdo.: Ambrosio Benedicto López



  
**Agencia Tributaria**  
www.agenciatributaria.es

**TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL**

Código de Identificación Definitivo

**B04011938**

Denominación **TANATORIOS Y FUNERARIAS DEL SUR, SL**

Razón Social

Anagrama Comercial:

Domicilio **CL SUFLI 4**

Social **ALMERIA 04009 (ALMERIA)**

Domicilio **CL SUFLI 4**

Fiscal **ALMERIA 04009 (ALMERIA)**

Administración de la AEAT **04600 ALMERIA**

Fecha C.I. Definitivo: **01-01-1985**

Código Electrónico:

**9A91655D1094EED3**

Cargas propias: Hay vigente/s 1 nota/s de afección fiscal.

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde la fecha del asiento adjunto, al pago de eventuales liquidaciones complementarias. Detalle nota en la extensa. Roquetas de Mar a 30 de Mayo de 2.008.

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 748 del Diario 81 de fecha 18/11/2008, COMPRAVENTA del notario DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS.

Hora: diez horas y un minuto. CONSULTORES BELTRAN ASESORES presenta escritura nº 1692/2.008, de dieciséis de Octubre del año dos mil ocho, ante el Notario de ALMERÍA DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS, por la que Don JOSE MANUEL ZAMORA RUIZ, los cónyuges Doña AMELIA RUIZ FUENTES y Don MIGUEL ZAMORA GALLARDO Y Don MIGUEL ZAMORA RUIZ venden a Don FRANCISCO JOSE BELTRAN HERRADA para su sociedad de gananciales la finca número 8673 del término municipal de Roquetas De Mar.

Número 749 del Diario 81 de fecha 18/11/2008, SEGREGACIÓN del notario DON LUIS ENRIQUE LAPIEDRA FRIAS.

Hora: diez horas y un minuto. CONSULTORES BELTRAN ASESORES presentan escritura otorgada en Almería el dieciséis de Octubre del año dos mil ocho N° 1691/2.008 del Notario Don Don Luis Enrique Lapidra Frias, por la que los cónyuges Don MIGUEL ZAMORA GALLARDO y Doña AMELIA RUIZ FUENTES, y Don MIGUEL ZAMORA RUIZ y Don JOSE MANUEL ZAMORA RUIZ adquieren una finca de 18 áreas y setenta y seis centiáreas previa segregación de la finca número 8673 de Roquetas De Mar, describiendo a continuación el resto de la finca matriz.

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O. 27/11/2008).



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
04079A018000240000PL

## DATOS DEL INMUEBLE

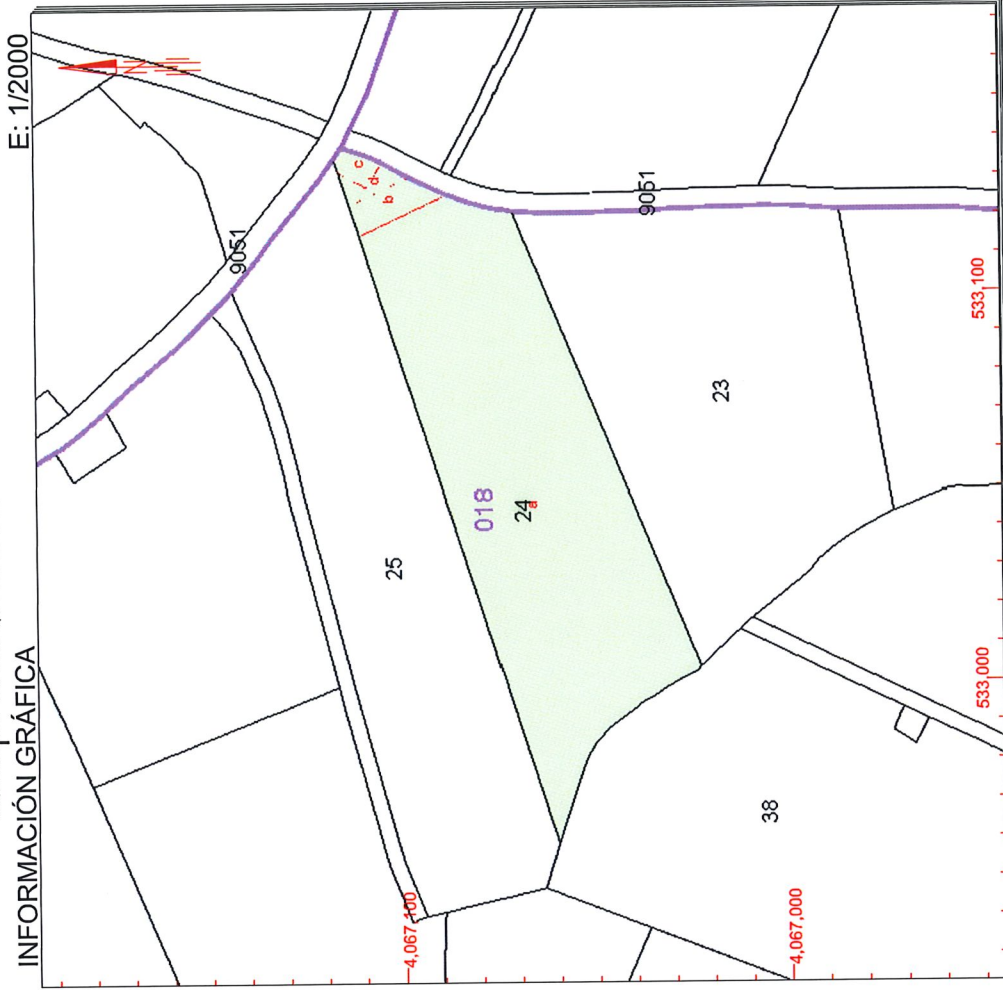
|                              |                                        |                            |    |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----|
| LOCALIZACIÓN                 | Polígono 18 Parcela 24                 |                            |    |
|                              | HOYO CUENCA. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA] |                            |    |
| USO LOCAL PRINCIPAL          | Agrario                                | AÑO CONSTRUCCIÓN           | -- |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | --                                     | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | -- |

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

|                            |                                        |                       |       |
|----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------|
| SITUACIÓN                  | Polígono 18 Parcela 24                 |                       |       |
|                            | HOYO CUENCA. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA] |                       |       |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | --                                     | SUPERFICIE SUELO [m²] | 6.489 |
|                            |                                        | TIPO DE FINCA         | --    |

## SUBPARCELAS

| Subparcela | CC | Cultivo                 | IP | Superficie [Ha] |
|------------|----|-------------------------|----|-----------------|
| a          | IH | Invernaderos hortalizas | 02 | 0,6318          |
| d          | IH | Invernaderos hortalizas | 02 | 0,0073          |



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Lunes , 9 de Febrero de 2009

- 533,100 Coordenadas UTM, en metros.
- 533,100 Límite de Manzana
  - 533,100 Límite de Parcela
  - 533,100 Límite de Construcciones
  - 533,100 Mobiliario y aceras
  - 533,100 Límite zona verde
  - 533,100 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

04079A018000230000PP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 18 Parcela 23

HOYO CUENCA. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

USO LOCAL PRINCIPAL Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN --

AÑO CONSTRUCCIÓN --

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 18 Parcela 23

HOYO CUENCA. ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] --

SUPERFICIE SUELO [m²] 7.120

TIPO DE FINCA --

SUBPARCELAS

| Subparcela | CC | Cultivo                      | IP | Superficie [Ha] |
|------------|----|------------------------------|----|-----------------|
| a          | IH | Invernaderos hortalizas      | 02 | 0,6666          |
| b          | PZ | Pozos,Balsas,Charcas,Sonde08 | 00 | 0,0214          |
| c          | I- | Improductivo                 | 00 | 0,0240          |

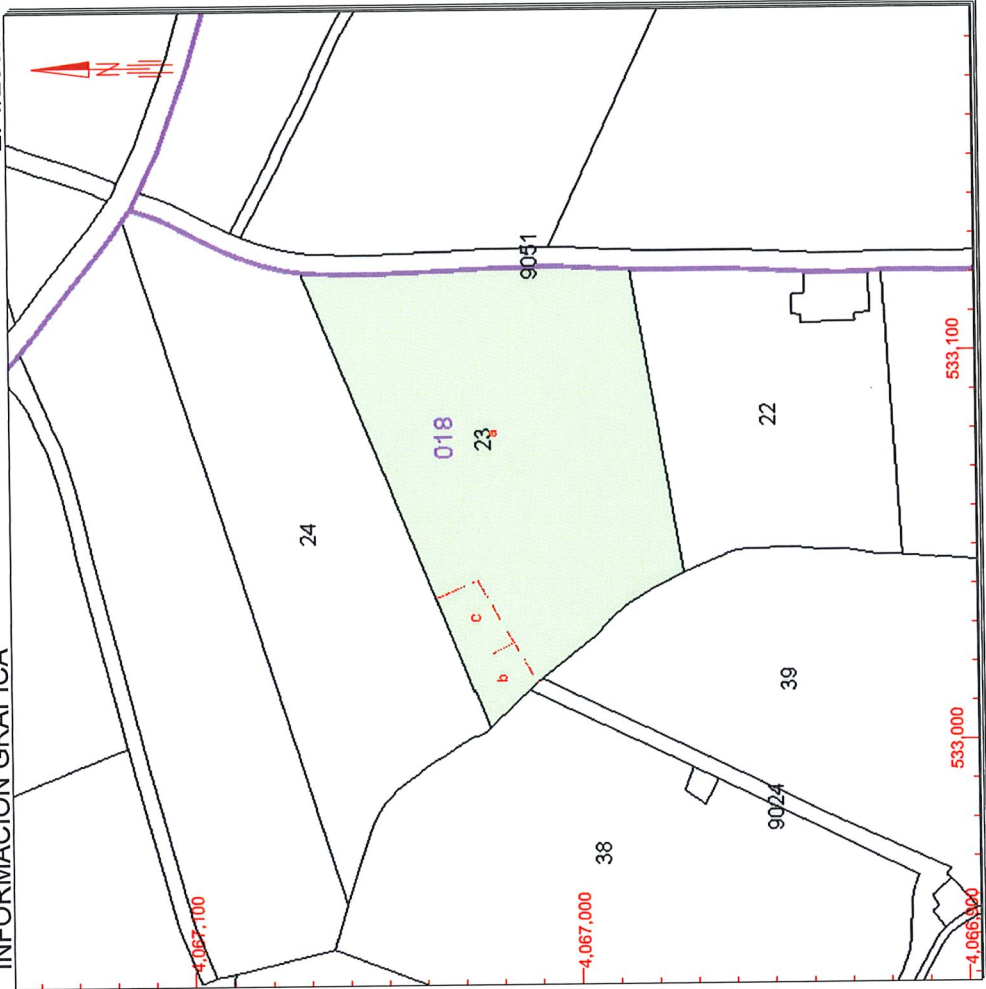
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ROQUETAS DE MAR Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Lunes , 9 de Febrero de 2009

- 533,100 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
  - Limite de Parcela
  - Limite de Construcciones
  - Mobiliario y aceras
  - Limite zona verde
  - Hidrografia

Bartolomé Valdivia Gerada, mayor de edad, con D.N.I. 31.500.222-C, y domicilio a efectos de notificaciones en Doctor Barraquer, nº 15, 04005-ALMERIA,

EXPONE:

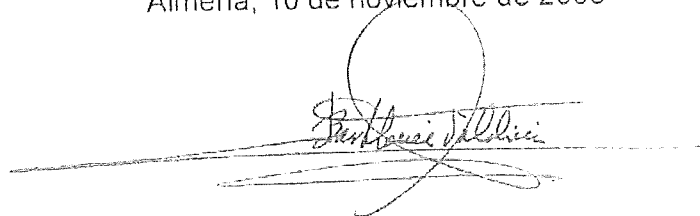
Que tiene conocimiento de las expropiaciones que se están llevando a cabo en el término municipal de Roquetas de Mar con motivo del proyecto "NUEVO ACCESO A ROQUETAS DE MAR Y VICAR. TRAMO: VARIANTE DE ROQUETAS DE MAR", CLAVE 2-AL-0120-2.0-0.0-PC.

Que en relación con el citado proyecto tiene interés en conocer las líneas de fachada de edificación y demás retranqueos que legalmente correspondan.

Que al objeto de poder informar sobre lo anteriormente indicado, se adjunta:

- Fotografía aérea de la situación de la parcela.
- Fotocopia del anejo nº 20 expropiaciones del proyecto "NUEVO ACCESO A ROQUETAS DE MAR Y VICAR. TRAMO: VARIANTE DE ROQUETAS DE MAR", CLAVE 2-AL-0120-2.0-0.0-PC.
- Plano topográfico a escala 1:500 de la zona interesada.

Almería, 10 de noviembre de 2008



DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN ALMERÍA.

# JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Provincial de Almería

|                       |                                            |         |
|-----------------------|--------------------------------------------|---------|
| S<br>A<br>I<br>D<br>A | JUNTA DE ANDALUCÍA                         |         |
|                       | CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES |         |
|                       | 19 ENE. 2009                               |         |
|                       | 573                                        | ALMERÍA |

D. BARTOLOME VALDIVIA GERADA

C/ DOCTOR BARRAQUER, 15

04005 ALMERÍA

Fecha: 16-01-09

N/R: CARRETERAS GGG/pm

Asunto: Rdo Informe Expte. 375/08

Con relación con la solicitud presentada por Vd., de informe sobre línea de edificación junto a la futura carretera de acceso a Roquetas de Mar A-1051-R4, en el mismo Término Municipal, según expediente 375/08 adjunto remito informe emitido por el Servicio de Carreteras de esta Delegación Provincial.

LA DELEGADA PROVINCIAL

Alejandra M<sup>a</sup> Rueda Cruz

ALMERÍA



Vista la solicitud presentada por **D. Bartolomé Valdivia Gerada**, de fecha 11-11-08, referente a informe sobre línea de edificación junto al futuro ramal de la carretera de acceso a Roquetas de Mar A-1051-R4, en el mismo Término Municipal, según expediente 375/08, este Servicio de Carreteras informa que la alineación establecida como zona de no edificación para esa carretera, es de 50 metros contados desde la futura arista exterior de la calzada (línea blanca de borde) de la carretera a construir, de acuerdo con el artículo 56.1 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, que dice,

**Artículo 56.1.-** La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Así mismo se le informa, de las diferentes zonas de afección del mencionado ramal de la carretera, considerado como vía convencional,

**Artículo 12.1.-** La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía.

**Artículo 54.1.-** La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y a ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

**Artículo 55.1.-** La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

El presente escrito es un informe no vinculante y se emite sólo en materia de Carreteras, por lo que antes de realizar cualquier intervención en las zonas de afección, servidumbre legal, dominio público adyacente de las carreteras titularidad de la Junta de Andalucía, deberán contar con resolución aprobatoria de esta Consejería, para lo que deberá solicitarlo ante esta.

En Almería, a dieciséis de Enero de 2009.



**EL JEFE DE SECCIÓN DE CONSERVACIÓN  
Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS**

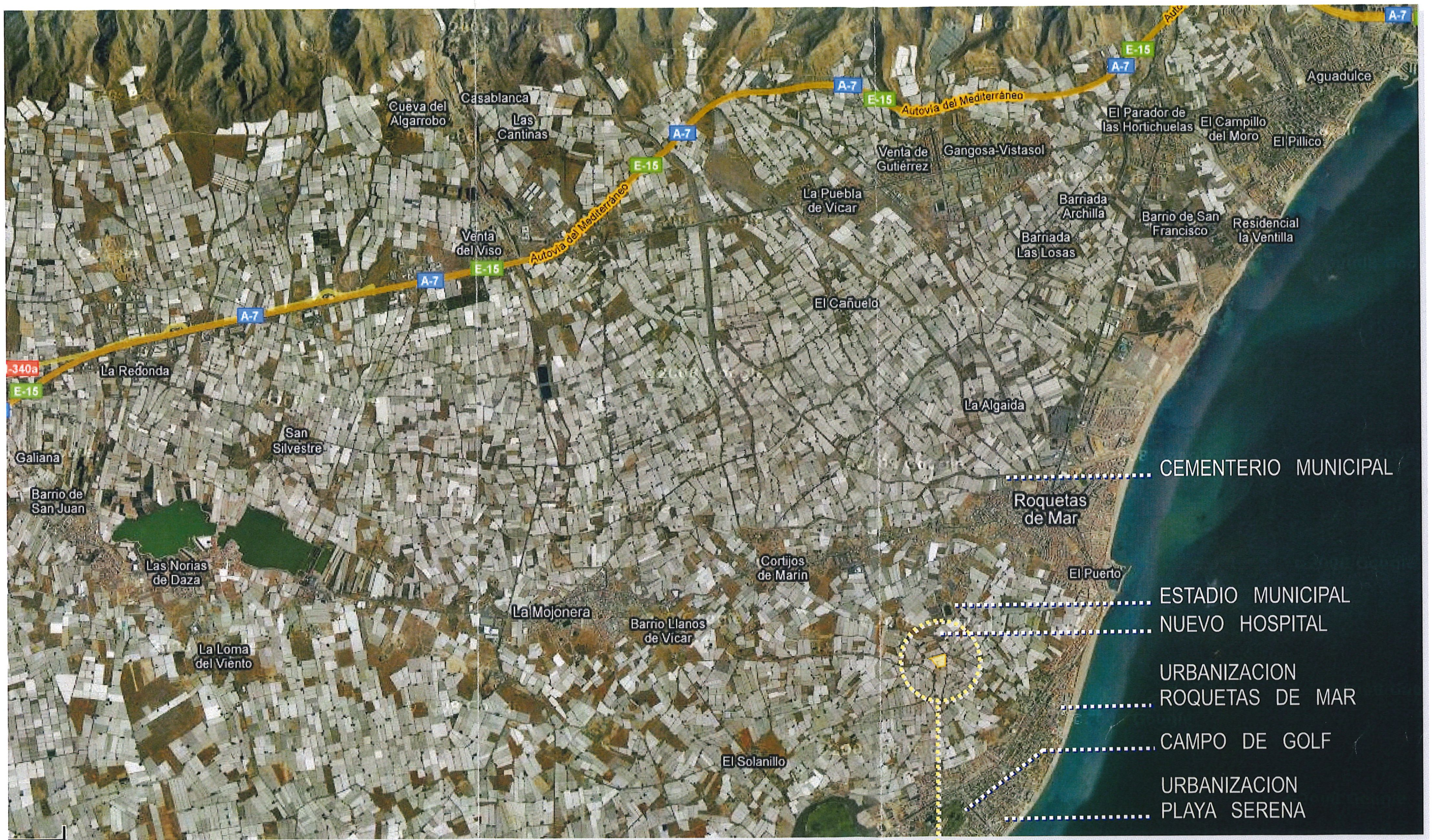
**Guillermo González Gutiérrez**

## PROYECTO DE ACTUACIÓN

COMPLEJO FUNERARIO  
Roquetas de Mar. ALMERÍA

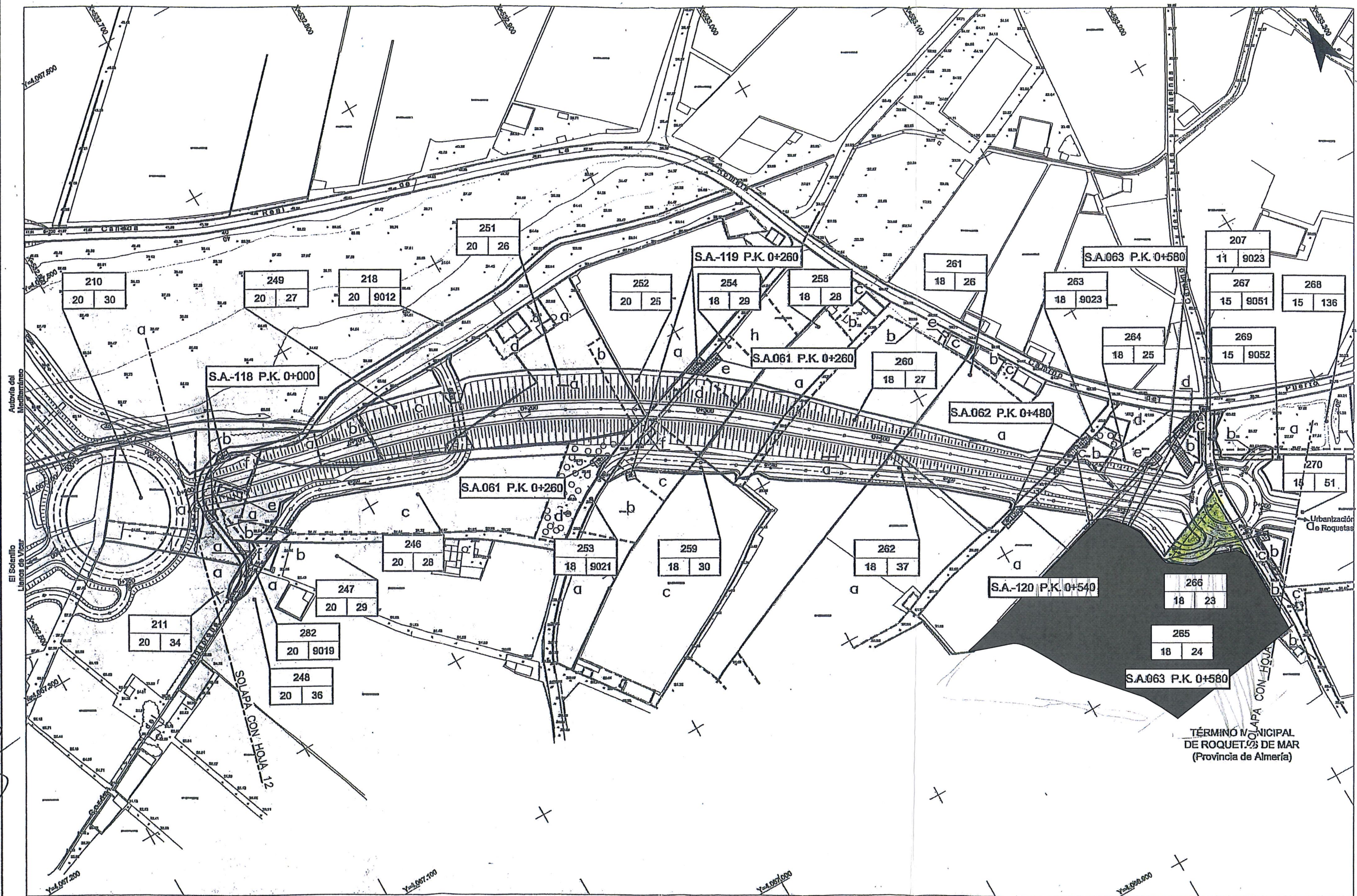
## PLANOS

1. Plano de situación
2. Planos de situación urbanística referida al PGOU
3. Plano referido a la nueva carretera de acceso a Roquetas de Mar A-1051-R4
4. Plano topográfico
5. Ordenación de la parcela
6. Plano de usos y superficie construida

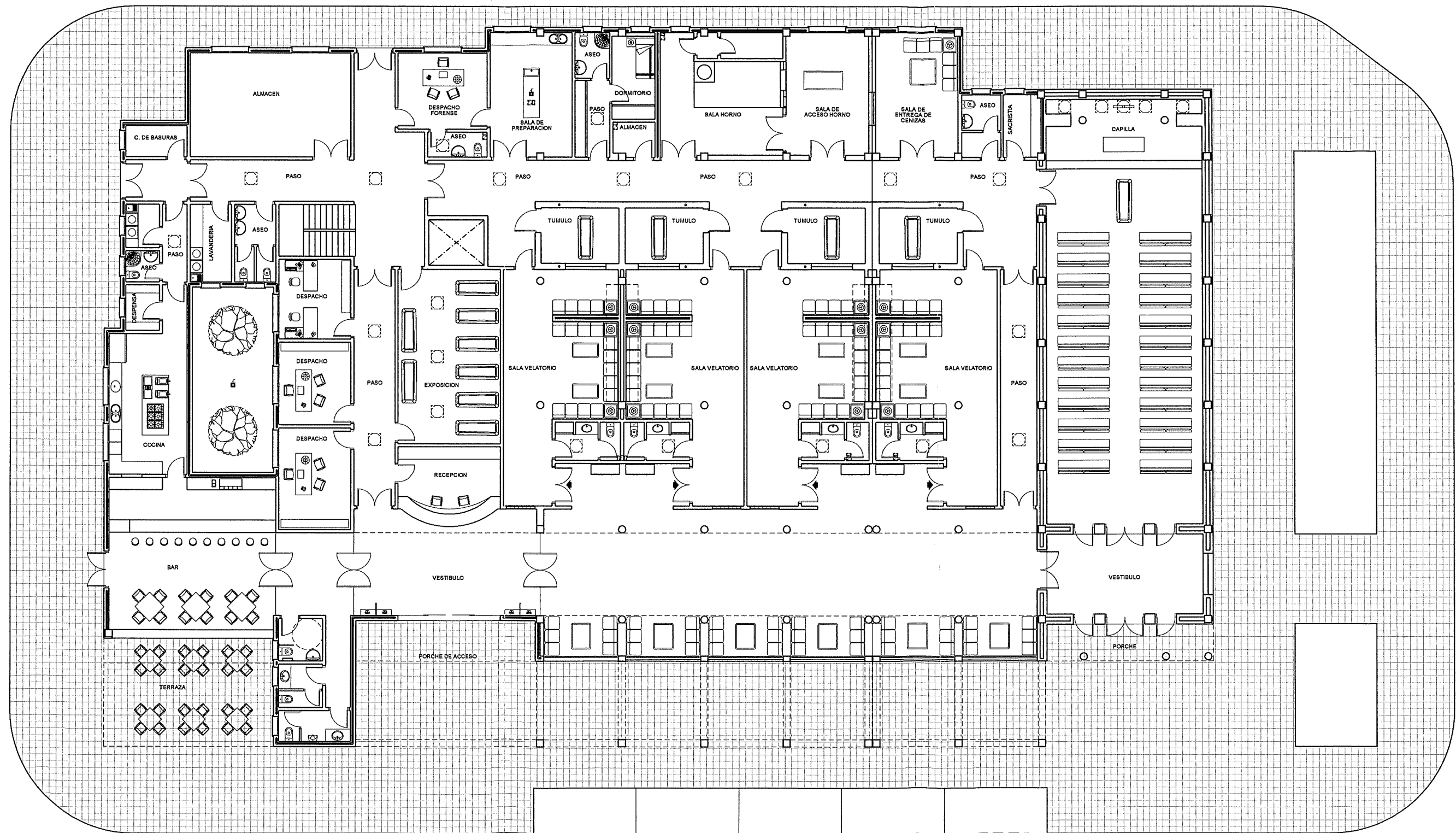


SITUACION DE LA PARCELA  
TANATORIO DE ROQUETAS DE MAR









SUPERFICIE CONSTRUIDA 1493.06 M2.

