

Área: URBANISMO

Unidad: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dependencia: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expediente administrativo: 2024/4691

Asunto: **ATU-2024-02 P.G.O.U.** – AVANCE Estudio de Ordenación relativo a Actuación de Transformación de Mejora Urbana en la parcela R-3 del ámbito S-13 del P.G.O.U. Solicitante: BECCA STORE, S.L.

EDICTO

El Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar hace saber que con fecha 13 de enero de 2025, ha dictado Resolución inscrita en el Libro de Decretos y resoluciones con núm. 2025/96, cuyo tenor literal es el siguiente:

"I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 6 de marzo de 2024 (anotación de entrada núm. 9336), la mercantil BECCA STORE S.L. formuló instancia general en el Ayuntamiento con solicitud de que se tramitase y aprobase por la Entidad Local documento de Avance de Estudio de Ordenación relativo a Actuación de Transformación de Mejora Urbana en la parcela R-3 del ámbito S-13 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

A dicha solicitud se acompañaron los siguientes documentos: el propio documento del Estudio de Ordenación en concepto de Avance, documento relativo a la no afección ambiental significativa de la actuación descrita y Memoria resumen para el trámite de consultas previas y cribado en relación al Impacto en la Salud.

Posteriormente, con fecha 1 de abril de 2024 (anotación de entrada núm. 13068), la interesada presenta nueva instancia en la que se solicita la anulación de la documentación anterior y admisión de la nueva documentación presentada a los mismos efectos, debido a error detectado en los anteriores archivos.

Y con fecha 11 de abril de 2024 (anotación de entrada núm. 14927), se formula una tercera instancia la que se adjunta documentación relativa a la titularidad del suelo afectado y su situación jurídica, así como archivos en relación a la planimetría y levantamiento topográfico del ámbito de referencia.

2. Con fecha 10 de junio de 2024, a solicitud de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, la Oficina Técnica - S.I.G., Estructura y SS.GG. emite informe desfavorable, al contener la documentación del Estudio de Ordenación presentado una serie de deficiencias cuya corrección se hacía necesaria para la continuación de su tramitación.



En consecuencia, con fecha 12 de junio de 2024 (anotación de salida núm. 10516), y aceptado telemáticamente por la interesada el mismo día de su emisión, esta Concejalía requirió a la interesada para que, en el plazo de diez días, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), procediese a la subsanación de las deficiencias indicadas, con expresa advertencia de que, de no atender al mencionado requerimiento, se le tendría por desistida de su petición.

3. Con fecha 1 de agosto de 2021 (anotación de entrada núm. 33032), la interesada formula nueva instancia a la que acompaña, según manifiesta en el cuerpo de la misma, los documentos con las subsanaciones indicadas por los Servicios Técnicos municipales y requeridas desde esta Unidad.

En cambio, de nuevo a solicitud de la Dependencia descrita, la Oficina Técnica emite nuevo informe con fecha 27 de septiembre de 2024, en el que se pone de manifiesto que la interesada no ha subsanado la totalidad de deficiencias descritas en el anterior informe de 10 de junio.

Así, con fecha 1 de octubre de 2024 (anotación de salida núm. 16900), y recepcionado telemáticamente por la interesada con fecha 8 de octubre, se puso de manifiesto el expediente administrativo a la interesada, otorgándosele trámite de audiencia por plazo de diez días para que pudiese formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimase pertinentes.

4. A consecuencia de la anterior puesta de manifiesto, con fecha 18 de noviembre de 2024 (anotación de entrada núm. 47112), se formula instancia a la que se adjunta nueva documentación compuesta por el documento del Avance propiamente, documento de justificación de no afección ambiental significativa conforme al artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y la correspondiente planimetría en formato *dwg*.

5. Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Oficina Técnica emite nuevo informe con el siguiente contenido literal:

"Por D^a. María Pintor Zamora en nombre de Becca Store, S.L., con fecha 18 de noviembre y número de anotación registral 2024/47112, en trámite de audiencia previo a dictarse propuesta de resolución del expediente se presenta nuevo documento denominado "Avance urbanístico del estudio de ordenación para la actuación de transformación de mejora urbana" redactado por los arquitectos D. Diego Treglos Signorelli y D^a. María Pintor Zamora, así como un documento relativo a la "Justificación de No Afección Ambiental Significativa conforme al Art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, por parte del Estudio de Ordenación de Mejora Urbana de la parcela catastral nº 7227501WF3772N0001EK constituida por las manzanas R-3_HOT/4_SUC-T y EL_SUC-T del Sector Ámbito S-13 en Calle Costa de Almería nº 12 en el T.M. de Roquetas de Mar (Almería, España)" elaborado por el Graduado en Ciencias Ambientales D. Víctor Manuel Manzanares Vázquez (Coccosphere Environmental Analysis) y sin firmar electrónicamente.



El Avance del Estudio de Ordenación presentado delimita y desarrolla una actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATU MU) en un área homogénea 3.769 m² en la finca registral 70.310 con referencia catastral 7227501WF3772N0001EK.

La justificación de la mejora urbana se basa en perseguir la consolidación de la zona de Torrequebrada, con una actuación de cambio de uso en una parcela integrada en la malla urbana pero sin edificar, para resolver la situación actual de parálisis y estancamiento en el desarrollo del suelo urbanizado, conforme a los principios y criterios generales de ocupación sostenible del suelo y revitalización de la ciudad existente que promueve la LISTA, al pretender un uso eficiente del suelo con el equilibrio entre la oferta y la demanda de usos, mediante el cambio de uso de la parcela de hotelero a residencial plurifamiliar, sin incrementar su edificabilidad, al tratarse este último de un uso de mayor demanda en la zona y, por tanto, de mayor viabilidad para su desarrollo, y completar la oferta actual de dotaciones en el sector al incorporar las nuevas dotaciones públicas necesarias conforme a la LISTA y su Reglamento.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA, para el mantenimiento del nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integra la actuación de transformación urbanística, por el incremento de población se necesitarían 1.047,60 m² destinados a espacios libres y zonas verdes de sistema general y local, que en la propuesta se aumenta hasta los 1.429 m².

En cuanto a los equipamientos comunitarios básicos, por el incremento de población se necesitan 1.136,68 m², justificándose en el estudio de ordenación la imposibilidad física de materializar el deber de entregar el suelo reservado para equipamientos en el ámbito y se realiza la propuesta de su sustitución por la entrega de un local de 400 m² en un complejo inmobiliario en la parcela lucrativa resultante.

El Avance del Estudio de Ordenación propuesto, tal y como exige los artículos 77.1 de la LISTA y 101.1 del Reglamento, describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, por lo que puede servir a efectos administrativos internos como documento preparatorio de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística detallada y como borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

A efectos de dar a conocer la iniciativa y para promover la participación ciudadana el documento se debe publicar en la web del Ayuntamiento, debiendo este, además, habilitar cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en el proceso.

Con el documento de Avance, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Almería, se debe solicitar a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente su pronunciamiento expreso sobre el trámite ambiental.



En cualquier caso, el documento que se elabore y, si procede, se proponga para su aprobación inicial no solo deberá conformarse de acuerdo con el contenido exigido por el Reglamento de la LISTA para los ESTUDIOS DE ORDENACIÓN, sino que, además, en él se pondrá atención en los siguientes aspectos:

- *Cualquier referencia al "plan general de ordenación urbana de Roquetas de Mar" se hará a "plan general de ordenación urbanística de Roquetas de Mar".*
- *El cuadro comparativo de las condiciones existentes y propuestas se completará con las dotaciones.*
- *Se deberá asegurar la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas.*
- *Los documentos que se presenten tendrán la fecha que corresponda al momento de su presentación (en el documento borrador la fecha que aparece en los planos es junio 2023).*
- *Se actualizará la base cartográfica utilizada (PGOU1997).*
- *Toda la cartografía habrá de elaborarse en el sistema de referencia ETRS89, proyección UTM huso 30 y se presentará en formato que permita el adecuado tratamiento y visualización de la información geográfica, por lo que debe ser facilitada en algún formato como DWG, DXF, shape o geopackage, e incorporará las leyendas explicativas de las tramas, caracteres alfanuméricos, líneas o símbolos empleados. La delimitación del ámbito, parcelas, zonas de ordenanza, etc. se realizará mediante polilíneas cerradas (evitando huecos y solapes).*
- *De acuerdo con el apartado 3 del Artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, "cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia".*

La sustitución del deber de entregar el suelo reservado para dotaciones por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del ámbito de la ATU-MU se deberá perfeccionar en un convenio urbanístico".



II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Dispone el artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) que: *“La Administración competente para la tramitación [de un instrumento de ordenación urbanística] elaborará un **Avance del instrumento de ordenación urbanística** en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente”.

Por su parte, el inciso final del apartado 2 del mismo precepto refiere que *“Durante el trámite de consulta **se publicarán en el portal web los documentos** que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la **publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración**”.*

En similar sentido se expresa el artículo 100 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RG-LISTA).

Por otra parte, tal como se ha informado por los Servicios Técnicos, de acuerdo con lo señalado por los referidos artículos 77.1 de la LISTA y 101 del RG-LISTA, el documento presentado debe tener la consideración de Avance y de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental. En este sentido, la Disposición Final Única del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que modifica la Ley a la Ley GICA, se indica que: ***“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:***

...

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”.

En virtud de lo anterior, corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar remitir la documentación del presente Estudio de Ordenación a la **Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Almería** al efecto de que la administración autonómica competente se pronuncie sobre el



trámite ambiental y, en su caso, la afección o no del Instrumento al mismo. Dicho trámite habrá de evacuarse a través de la **Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Almería**, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Por todo lo anterior, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, **RESUELVO**:

1º. Proceder a la **publicación del AVANCE del Estudio de Ordenación** relativo a Actuación de Transformación de Mejora Urbana en la parcela R-3 del ámbito S-13 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar en el tablón electrónico y la página web municipales, a los efectos previstos en los artículos 77 de la LISTA y 100 del RG-LISTA.

2º. Remitir, de conformidad con lo previsto en la Disp. Final única del Reglamento General de la GICA, a la **Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Almería**, la documentación de referencia en relación con el meritado Estudio de Ordenación, a los efectos de que se emita **pronunciamiento expreso en relación al trámite ambiental** y a la afección o no de la actuación al mismo. Todo ello, a través de la **Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Almería**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.”

Lo que se hace saber para su público y general conocimiento.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

