

FDOC 2023-232

PROYECTO DE CESION CON RESERVA DE
APROVECHAMIENTO AREA DE REPARTO ARU-12.

PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE, SL

ÍNDICE DOCUMENTAL
PROYECTO DE CESION CON RESERVA DE
APROVECHAMIENTO AREA DE REPARTO ARU-12.
PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE, SL

EXPTE FDOC 2023/232

<u>NOMBRE DEL DOCUMENTO</u>	<u>Nº DE PÁGINA</u>
Instancia relativa a Cesión Reserva de Aprovechamiento	1
Proyecto de cesión	2-18
Resumen solicitud	19
Notificación Requerimiento subsanación deficiencias	20-21
Puesta a disposición de la notificación	22
Recibí la notificación	23
Puesta de manifiesto del Expediente	24-25
Puesta a disposición de la notificación	26
Recibí la notificación	27
Instancia presentando escrito de alegaciones	28
Escrito de alegaciones	29-32
Resumen solicitud	33
Informe-propuesta Resolución archivo de Expediente	34-39
Resolución archivo de Expediente	40-45
Notificación Resolución archivo de Expediente	46-53
Puesta a disposición de la notificación	54
Recibí la notificación	55

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



SOLICITUD GENÉRICA

Datos del Interesado	
Nombre y Apellidos	PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL
Documento de Identidad	B04276507
Datos del Representante	
Nombre y Apellidos	
Documento de Identidad	
Datos del Contacto	
Provincia	ALMERIA
Localidad	ROQUETAS DE MAR
Dirección	CALLE Lago San Mauricio Número 7
Código Postal	04720
Teléfono	630930236
Correo Electrónico	angelesmartinbenavides@hotmail.com
Datos de la Solicitud	
Expone:	
Que una vez aprobada la innovación del área de reparto ARU-12 promotor Leopoldo Martín Martín se adjunta Proyecto para la Cesión con reserva de aprovechamiento.	
Solicita:	
Que se tenga por presentada el Proyecto de Cesión con reserva de aprovechamiento área de reparto ARU-12.	
Observaciones:	
Adjunto pdf	

Número de la anotación: 47377, Fecha de entrada: 30/12/2022 16:44:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - SOL_GEN



Código para validación: KU3LO-YRWE7-ZNB7Y
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 1/1.

Cesión con reserva de aprovechamiento

Área dse Reparto ARU-12
Roquetas de Mar (Almería)

Promotor:

Leopoldo Martín Martín

22-R002

PEDRO LLORCA JIMÉNEZ, Arquitecto

Calle Esturión, 34 04740 Roquetas de Mar Tfno: 950 320 127 e-mail: pedrollorca@gmail.com



1. ANTECEDENTES

El Planeamiento vigente en el término municipal de Roquetas de Mar es el PGOU adaptado a la LOUA aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA 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 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 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010)

En las Normas Urbanísticas de dicho plan se definen un conjunto de áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado, en la categoría de Áreas Localizadas Especiales, con el fin, entre otros, de la obtención de suelo para dotaciones, parques y jardines y viario.

El área de reparto ARU-12 del SUNC-ALESS ha sufrido un cambio como consecuencia de la tramitación de una Innovación al PGOU que ha sido resuelta según edicto del Ayuntamiento:

“Por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2022, se ha acordado la aprobación definitiva de la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar 5/12, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Área de Reparto ARU-12 SUNC-ALESS, ZONA AGUADULCE_1-IX, a instancia de PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. (Publicada en el B.O.P. nº 70 de 12 de abril de 2022)”

De las condiciones generales de la Innovación recogidas en la Memoria y el Resumen Ejecutivo, se destacan las cesiones

- Viario	2.399,78 m2
- Espacio Libre.....	1.080,21 m2
- Sistema General.....	9,46 m2

Y la superficie edificable y aprovechamiento:

- Superficie edificable ..	6.011,45 m2
- Aprovechamiento	6.300,47 Ua



2. OBJETO

Una vez aprobada la Innovación que limita su ámbito al suelo “E” (ver Memoria y Resumen ejecutivo de la Innovación) concentrando la edificación en una parcela en manzana aislada, se precisa la identificación detallada de cada uno de los suelos de cesión para que puedan pasar a propiedad del Ayuntamiento y la inscripción registrada del aprovechamiento al propietario único de esta área.

3. SUELO E

Éste suelo, que es el ámbito territorial del ARU-12, está compuesto de tres fincas:



Finca registral	Fecha de escritura	Superficie en escritura	Superficie real
5645	18/04/2001	575,00 m2	841,74 m2
7658	08/8/1983	272,09 m2	306,94 m2
61446	15/04/2004	1.305,00 m2	1.156,05 m2

Tal como se describe en la Memoria de la Innovación:

“La finca 61446 resulta de la agrupación de dos fincas con números registrales 2354y 1084 y cuyas descripciones hacen referencia a límites antiguos, como se recoge en las fichas que se acompañan a título informativo y que se grafían físicamente en el gráfico siguiente.

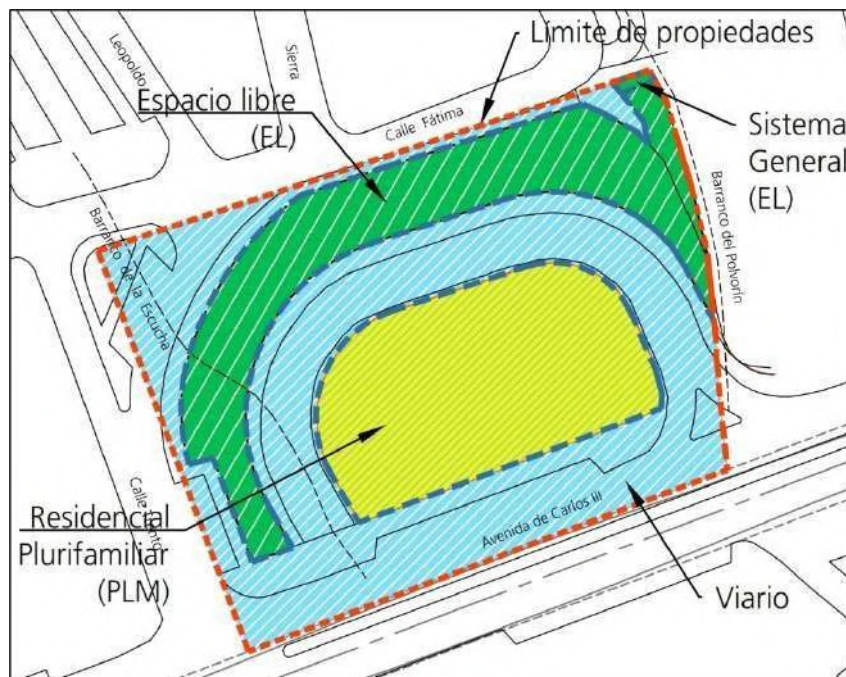


Sin embargo, para la finca 61446 se recurre a identificarla con límites recientes como la calle de acceso al Puerto Deportivo o la Avenida Carlos III que no existían como tales en las originales que se agruparon. Esta incorrecta descripción de los linderos iniciales y finales origina una incoherencia en la superposición de estas fincas, aunque, a los efectos de esta Innovación, se consideran como límite del conjunto de fincas del suelo E el que se contiene en las descripciones originales de ellas.

La antigua carretera de Málaga, como límite inferior de estas propiedades, es suelo de dominio público inscrito con el número INM001415 del Inventario Municipal de Bienes por cesión estatal. Esta antigua vía se encuentra comprendida dentro del ámbito de la Avda. de Carlos III (contenida a su vez en la UE-9.1 del anterior PGOU), sin que toda ésta última sea dominio público, de ahí que parte de esta Avenida se incluya dentro del ámbito del suelo E”.

“El resultado de la superposición de estas fincas sobre la trama urbanística determina unos nuevos valores de las áreas de cesión en viario y espacios libres con el resultado de la figura siguiente (se ha incluido dentro del viario la porción de isleta de tráfico del extremo superior izquierdo que el P.G.O.U. califica como “jardinería de viario” y en extremo superior derecho el acceso peatonal escalonado que une la calle Fátima con la Avda. Carlos III)”.





Distintos tipos de usos sobre el suelo E

Las superficies de los distintos usos son las siguientes:

Uso	Superficie	
Residencial	1.156,05 m2	
Espacio Libre	1.080,21 m2	Cesión
Viario	2.399,78 m2	Cesión
Sistema General	9,46 m2	Cesión
Total:	4.645,50 m2	

La parcela de uso Residencial se convierte en la receptora del aprovechamiento de la UA-12 por un total de 6,300.47 UA.

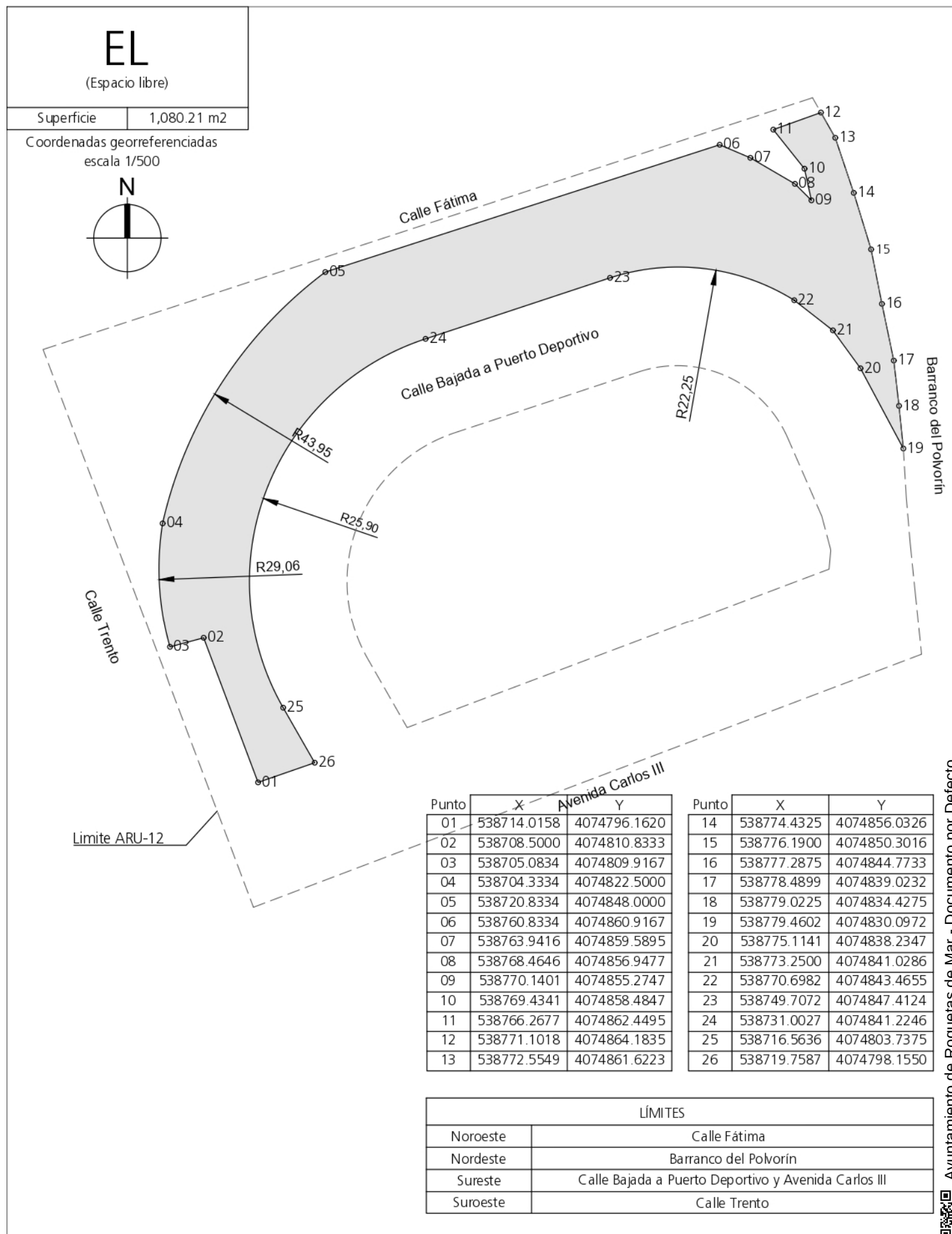
Roquetas de Mar, a 16 de diciembre de 2022

Fdo. Pedro Llorca Jiménez, arquitecto



FICHAS DE LOS SUELOS DE CESIÓN Y DE LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO



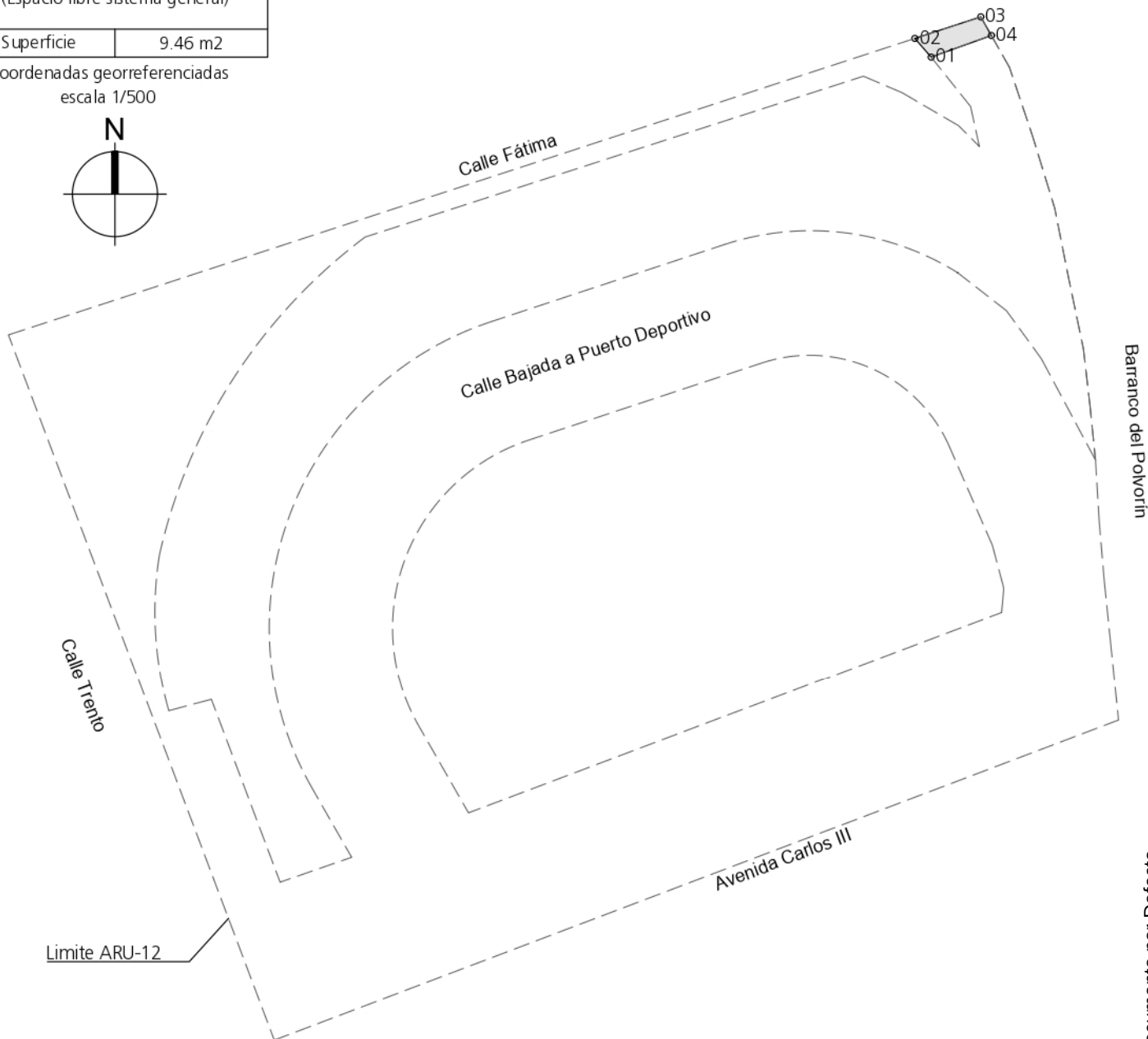
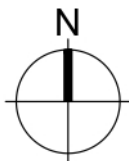


EL (SG)

(Espacio libre sistema general)

Superficie	9.46 m2
------------	---------

Coordenadas georreferenciadas
 escala 1/500



Barranco del Polvorín

Limite ARU-12

Punto	X	Y
01	538766.2677	4074862.4495
02	538764.9590	4074863.9501

Punto	X	Y
03	538770.2516	4074865.6819
04	538771.1018	4074864.1835

LÍMITES	
Noroeste	Calle Fátima
Nordeste	Barranco del Polvorín
Sureste	Espacio libre (EL) de cesión
Suroeste	Viario de cesión

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto

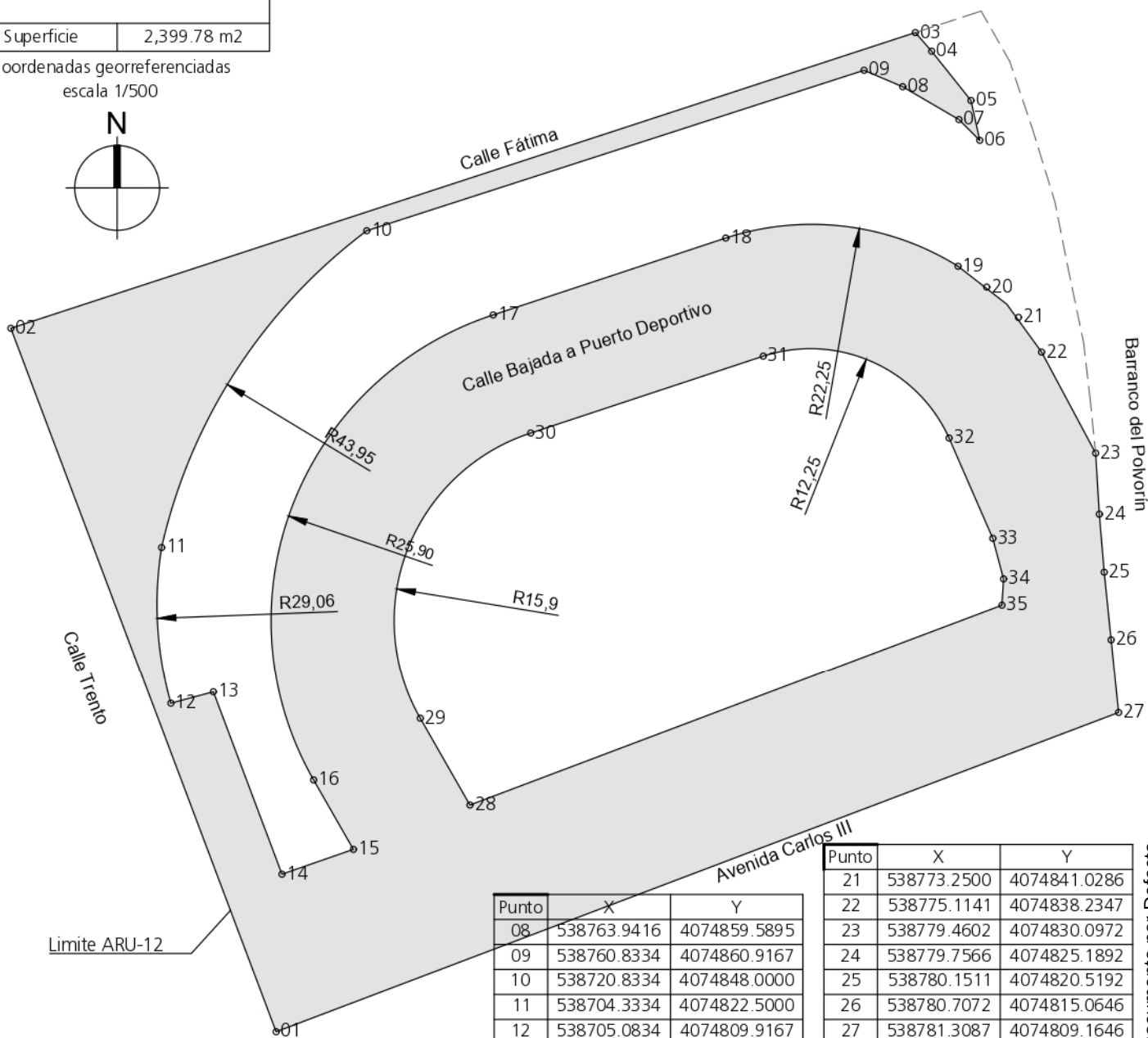
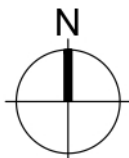
Código para validación: 1W69Y-ZUTY6-V6N3G
 Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 8/17.



VIARIO

Superficie 2,399.78 m²

Coordenadas georreferenciadas
 escala 1/500



Punto	X	Y
01	538713.5471	4074783.4929
02	538692.2117	4074840.1458
03	538764.9590	4074863.9501
04	538766.2677	4074862.4495
05	538769.4341	4074858.4847
06	538770.1401	4074855.2747
07	538768.4646	4074856.9477

Punto	X	Y
08	538763.9416	4074859.5895
09	538760.8334	4074860.9167
10	538720.8334	4074848.0000
11	538704.3334	4074822.5000
12	538705.0834	4074809.9167
13	538708.5000	4074810.8333
14	538714.0158	4074796.1620
15	538719.7587	4074798.1550
16	538716.5636	4074803.7375
17	538731.0027	4074841.2246
18	538749.7072	4074847.4124
19	538768.3921	4074845.1417
20	538770.6982	4074843.4655

Punto	X	Y
21	538773.2500	4074841.0286
22	538775.1141	4074838.2347
23	538779.4602	4074830.0972
24	538779.7566	4074825.1892
25	538780.1511	4074820.5192
26	538780.7072	4074815.0646
27	538781.3087	4074809.1646
28	538729.1351	4074801.7222
29	538725.1425	4074808.6983
30	538734.0229	4074831.7174
31	538752.7279	4074837.9054
32	538767.6738	4074831.3120
33	538771.1907	4074823.2378
34	538772.0555	4074819.9751
35	538771.9246	4074817.8585

LÍMITES	
Noroeste	Calle Fátima, Espacio Libre (EL) y Residencial (E)
Nordeste	Barranco del Polvorín, Espacio Libre (EL SG) y Residencial (E)
Sureste	Espacio Libre, Residencial (E) y Avda. Carlos III
Suroeste	Calle Trento, Espacio Libre (EL) y Residencial (E)

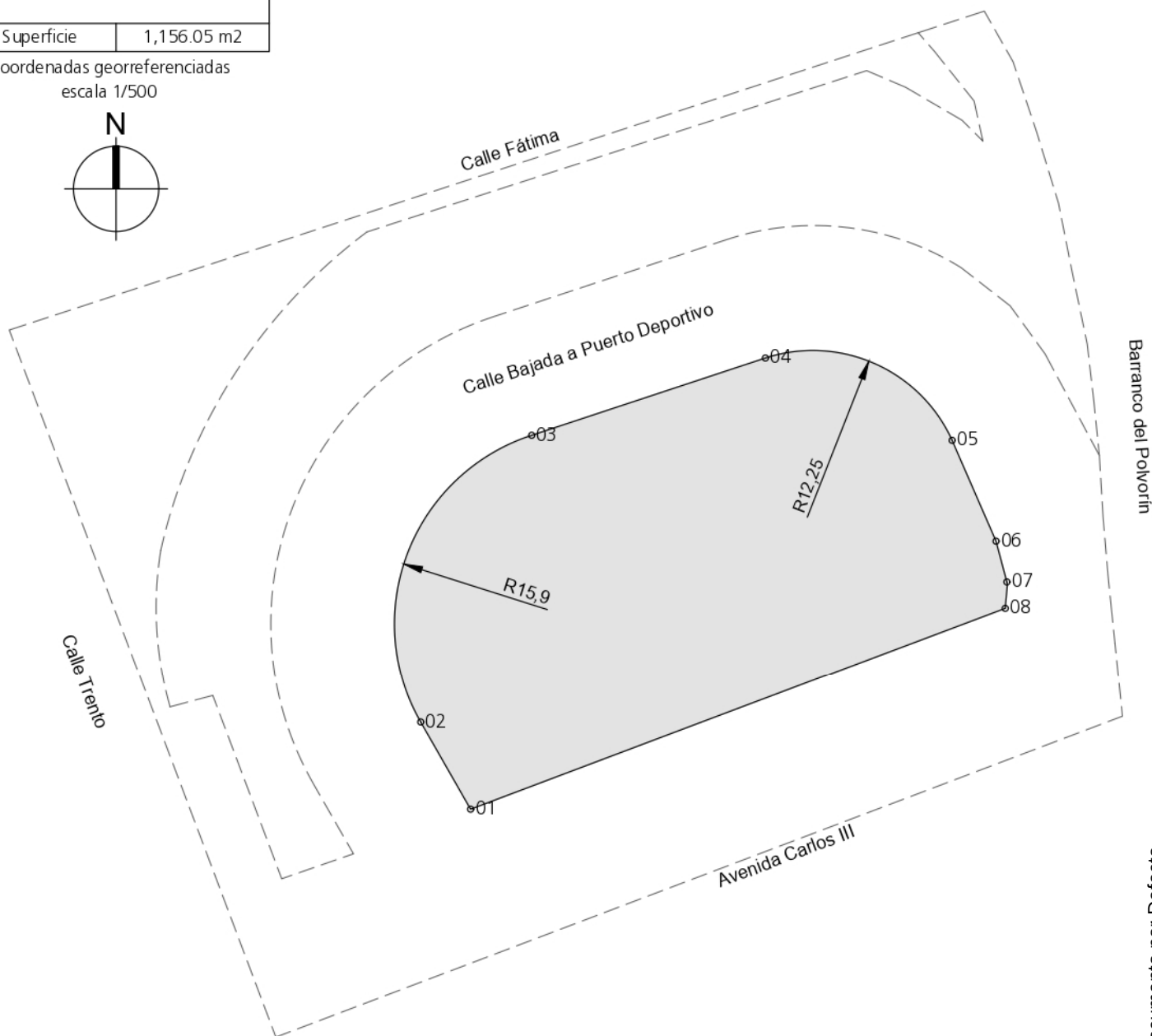
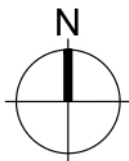


Residencial

Suelo que recibe todo el aprovechamiento del ARU-12 : **6,300.47 Ua**

Superficie 1,156.05 m²

Coordenadas georreferenciadas
 escala 1/500



Punto	X	Y
01	538729.1351	4074801.7222
02	538725.1425	4074808.6983
03	538734.0229	4074831.7174
04	538752.7279	4074837.9054

Punto	X	Y
05	538767.6738	4074831.3120
06	538771.1907	4074823.2378
07	538772.0555	4074819.9751
08	538771.9246	4074817.8585

LÍMITES	
Noroeste	Calle Bajada a Puerto Deportivo
Nordeste	Calle Bajada a Puerto Deportivo
Sureste	Avenida Carlos III
Suroeste	Calle Bajada a Puerto Deportivo

Barranco del Polvorín

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - Documento por Defecto

Código para validación: 1W69Y-ZUTY6-V6N3G
 Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 10/17.

Número de la anotación: 47377, Fecha de entrada: 30/12/2022 16:44:00

Notas simples informativas

(Fincas propiedad de D. Leopoldo Martín Martín)



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR N°3
 Calle Fragata 12
 Tlf: 950.33.88.63 y Fax: 950.17.12.54
 C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERIA)

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
 Solicitante: MARTIN BENAVIDES, ANGELES



FINCA DE ENIX N°: 7658
 IDUFIR: 04014000297212
 Coordinación con catastro: No coordinado con catastro
 DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Solar, en término de Roquetas de Mar, zona de Aguadulce, Carretera de Málaga, de una extensión de doscientos setenta y dos metros con nueve decímetros cuadrados; y linda: al Sur, en línea de 8,45 m., la carretera de su situación; al Este, en 32,20 M, Barranco de la Escucha; al Norte, en línea de 8,45 m., con terrenos de Doña Josefa Sánchez viuda de Don Agustín Martínez, y resto de la finca matriz; y al Oeste, en 32,20 m. Casa de Don Tomás Flores Faba, hoy del Barón George Huart. El historial de esta finca ha sido objeto de **TRASLADO a este Registro de Roquetas de Mar N° 3**, a cuya demarcación pertenece, mediante expedición de certificación literal de reproducción de todos sus asientos -que obra archivada en la carpeta correspondiente- conforme a las O.M. de 8 de abril de 1.975 y 23 de noviembre de 1.989.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARTIN MARTIN, LEOPOLDO	27201178K	1458	88	63	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de otros.					

Su derecho deriva de un documento de fecha 08/08/84, autorizado en ALMERIA, por DON ALFREDO BATLLES RODRIGUEZ, Inscripción: 1ª Tomo: 1.458 Libro: 88 Folio: 63 Fecha: 12/06/1984

CARGAS

Cargas por procedencia: DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE ENIX N°: 11151. INSCRIPCION: 1. TOMO: 1603. LIBRO: 123. FOLIO: 79. FECHA: 20/10/1988.

Una servidumbre establecida por Don Enrique Martín García, en favor de la Compañía de Aguas del Sureste, S.A., de paso y acueducto, siendo los predios sirvientes y dominantes las fincas registrales 2.114 y 2.682 del término de Enix, ambas pendientes de traslado, respectivamente, constituida en escritura autorizada el 6 de noviembre de 1.964 por el Notario de Almería Don José Barrasa Gutiérrez.

Y además otras dos servidumbres, una recíproca y gratuita, que permita el paso o cruce a las calles existentes al Sur de la finca 8.035, inscrita al folio 9 del libro 93 de Enix, propiedad de "Promotora Mesana, S.A.", y al Norte de la finca 10.272, inscrita al folio 217 del libro 115 también de Enix, de "Residencial Las Laderas, S.A.", y otra de acceso y apoyo estructural, a favor de la finca 10.272 dicha, sobre determinados apartamentos proyectados en la citada finca 8.035 de "Promotora Mesana, S.A.", estando ambas pendientes de traslado, y todo ello según escritura autorizada el 16 de Marzo de 1.988 por el Notario de Madrid Don Francisco Javier Alfaro Fernández, según la inscripción 2ª de dichas fincas.

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:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión, antes de la apertura del diario, y salvo que antes, tras el IDUFIR de la finca, se haya indicado lo contrario, ésta no se encuentra coordinada con el catastro.

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.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s



finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





1324

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROQUETAS DE MAR N° 2
 C/Armada Española, 39, bajo.
 C.P. 04740. Roquetas de Mar (Almería)
 Tfno. 950338229/Fax 950338212

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha de emisión: treinta de noviembre del año dos mil veintidós.

FINCA DE ENIX N°: 5645
 Código Registral Único: 04017000064709

DESCRIPCION DE FINCA

URBANA. PARCELA DE TERRENO en el paraje de Aguadulce, término de Enix, de quinientos setenta y cinco metros cuadrados, lindante: Norte, calle Lourdes, transformador y caseta del pozo; Sur, herederos de Don José Torres López; Este, Kurt Brande; y Oeste, tierras de Don José Torres López y Barranco de la Escucha.
 REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

A día de hoy la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NIF/CIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MARTIN MARTIN, LEOPOLDO	27.201.178	1871	198	121	6
50,0000 del pleno dominio por título de ADJUDICACION POR DISOLUC. COMUNID.					

Título: Escritura autorizada por el Notario de Almería, Don José Alberto García Burgos, con el número 458 de protocolo.

MARTIN MARTIN, LEOPOLDO	27.201.178	1871	198	121	8
50,0000 del pleno dominio por título de CESION ONEROSA.					

Título: Escritura autorizada el 25 de mayo de 1.990, por el Notario de Almería, Don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, con el número 959 de protocolo.

CARGAS

SERVIDUMBRE: Una servidumbre establecida por Don Enrique Martín García, en favor de la Compañía de Aguas del Sureste, S.A., de paso y acueducto, siendo el predio sirviente la finca inscrita en término de Enix con el número 2114 y en término de Roquetas de Mar con el número 2.255, y el predio



dominante la finca número 2.682 de Enix, constituida en escritura autorizada el 6 de noviembre de 1.964 por el Notario de Almería Don José Barrasa Gutiérrez.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión antes del cierre del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
 - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
 - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
 - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD ROQUETAS DE MAR N°3
 Calle Fragata 12
 Tlf: 950.33.88.63 y Fax: 950.17.12.54
 C.P.: 04740 Roquetas de Mar (ALMERIA)

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
 Solicitante: MARTIN BENAVIDES, ANGELES



FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 61446
 IDUFIR: 04014000855214
 Coordinación con catastro: No coordinado con catastro
 DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- SOLAR situado en término de Roquetas de Mar, paraje Aguadulce, con una superficie de mil trescientos cinco metros cuadrados, lindante: Norte, Este y Oeste, carretera de bajada o acceso al Puerto Deportivo de Aguadulce; y Sur, Avenida Carlos III.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL	B04276507	2658	984	181	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de agrupación.					

Su derecho deriva de un documento de fecha 15/04/04, autorizado en ALMERÍA, por DON ALBERTO AGÜERO DE JUAN, n° de protocolo 1498.

Inscripción: 1ª Tomo: 2.658 Libro: 984 Folio: 181 Fecha: 03/05/2004

CARGAS

Cargas por procedencia: AGRUPACION: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 60967. INSCRIPCION: 1. TOMO: 2651. LIBRO: 977. FOLIO: 39. FECHA: 16/04/2004.
 Hay vigente/s una nota/s de afección fiscal.

Cargas propias: AFECTA por cinco años, desde hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto de T.P. y A.J.D. Pagados por autoliquidación, de la que se archiva copia, 3906,58€, fecha del asiento adjunto. Roquetas de Mar, 3 de mayo de 2004.

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:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de su emisión, antes de la apertura del diario, y salvo que antes, tras el IDUFIR de la finca, se haya indicado lo contrario, ésta no se encuentra coordinada con el catastro.

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.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria



aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Registro de: Ayuntamiento de Roquetas de Mar

Interesado B04276507 - PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL
Dirección CALLE Lago San Mauricio Número 7
04720 - ROQUETAS DE MAR - ALMERIA

Asunto: ATENCIÓN CIUDADANA Y REGISTRO

Modalidad: INSTANCIA GENÉRICA

Descripción:

INSTANCIA GENÉRICA

Documentos aportados:

Sede_Solicitud_Genérica.PDF (3235766CF9B45A2A955AB9E261A0929470E3796E)

PROYECTO_DE_CESION_ARU12.pdf

(EF036D51A8D7B5F4AC78ADE9F168CDAE996F3047)



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



Área: AGENDA URBANA

Unidad: URBANISMO Y PATRIMONIO

Dependencia: ADQUISICIÓN DEL SUELO Y **TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Expte. **2023/232** – *Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento - ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería)*. Solicitante: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.

En el Expte. de referencia, con fecha 30 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 47377) se ha formulado por la interesada solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento urbanístico en relación al ámbito que figura en el encabezamiento, respecto del cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar núm. 21 (Expte. 5/12) por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2022, el cual fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 70, de 12 de abril de 2022.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 170.1 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 (RGLISTA), *“la reserva de aprovechamiento será propuesta al municipio por los interesados o por otra Administración mediante solicitud en la que se hará constar:*

- a) La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación.
- b) El aprovechamiento subjetivo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes.
- c) *La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de los interesados y las cargas que los graven”.*

Si bien el documento adjunto a la solicitud descrita acompaña la documentación relativa a la titularidad registral de los terrenos (se incorporan notas simples registrales en relación a las fincas afectadas), cumplimentado el requerimiento del apartado c) del precepto mencionado, no así sucede con lo establecido en los apartados a) y b) de dicho artículo.

A tal efecto, de conformidad con el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), vengo por medio del presente a **REQUERIRLE** para que, en el plazo de **DIEZ DÍAS**, proceda a la **subsanción/mejora de su solicitud de inicio**, en los siguientes términos:

1. Para dar cumplimiento a lo requerido en el apartado a) del artículo 170.1 del RGLISTA, deberá aportar, junto con plano de situación georreferenciado al P.G.O.U. de Roquetas de Mar (1:2.000), la planimetría en formato CAD correctamente georreferenciada en el sistema geodésico de representación de referencia oficial ETRS89 en coordenadas UTM huso 30N (EPSG:25830), a los efectos de poder identificarse con precisión la superficie del mismo, que habrá de ser adverada por los Servicios Técnicos municipales.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



2. Para dar cumplimiento a lo requerido en el apartado b) del artículo 170.1 del RGLISTA, deberá hacer constar el aprovechamiento subjetivo relativo a las parcelas correspondientes, el cual no ha resultado determinado en el documento presentado.

Asimismo, se le advierte de que, de conformidad con lo indicado en el precepto mencionado de la LPACAP, de no atender al presente requerimiento, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá se dictará en los términos previstos en el artículo 21.

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.





Ayuntamiento de Roquetas de Mar

JUSTIFICANTE PUESTA A DISPOSICIÓN

Notificación Electrónica:

34916 - NOTIFICACION REQUERIMIENTO SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.
PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. AREA DE REPARTO ARU 12

Número de Registro de Salida:

S-2023-603

Destinatario

NIF / CIF / NIE: B04276507

Apellidos y Nombre / Razón Social: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE
SL

Ha sido **puesta a disposición** en la Sede Electrónica el día 16/01/2023 a las 15:05 horas.





El servicio de Dirección Electrónica Habilitada Única (DEHÚ) certifica que:

Ante la DEHÚ comparece la entidad:

Documento asociado: **B04276507**

Nombre/Razón social: **PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL**

Representada por:

Documento: **15429937L**

Nombre: **MARIA ANGELES MARTIN MARTIN**

En calidad de TITULAR para **ACEPTAR** la notificación puesta a disposición en la DEHÚ:

Identificador: **599919963c559c3638da**

Remitida por: **Ayuntamiento de Roquetas de Mar**

Concepto: **Notificación Electrónica S-2023-603 ID: 34916**

Fecha de puesta a disposición: **16/01/2023**

Fecha aceptación: **16/01/2023 16:17**

Aplicación
DEHU
Expediente

Código CSV
DEHU-a052-e170-6abc-33aa-a461-05c1-c786-686f
URL de validación
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/serVICIOS/consultaCSV.htm>

Fecha de registro
16/01/2023
DNI/NIE del interesado
B04276507

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 022. Acuse de recibo
Código para validación: NYHY3-V5YBX-28Q57
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytoros | Página: 1/1.



DEHU-a052-e170-6abc-33aa-a461-05c1-c786-686f

Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.
CL LAGO SAN MAURICIO, 7
04720 – ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

Área: AGENDA URBANA

Unidad: URBANISMO Y PATRIMONIO

Dependencia: ADQUISICIÓN DEL SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expte. **2023/232** – *Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento - ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería).* Solicitante: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.

Por la presente, vengo a otorgarle, en su calidad de interesado en el Expte. de referencia, TRÁMITE DE AUDIENCIA, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), en los siguientes términos:

En el Expte. de referencia, con fecha 16 de enero de 2023 (anotación de salida núm. 603), por esta Unidad se requirió a la interesada por plazo de diez días, de conformidad con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), para que procediera a la subsanación de determinadas deficiencias de que adolecía el documento presentado por ella con fecha 30 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 47377). Dicho requerimiento no ha sido atendido por la interesada.

En todo caso, según averiguación efectuada por los Servicios Técnicos municipales, existen evidencias de que PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. no sería la única titular del ámbito objeto de dicha cesión (respecto del cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar núm. 21 -Expte. 5/12- por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2022, el cual fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 70, de 12 de abril de 2022).

Así, entre la información registral y catastral (tanto histórica como actual) que obra en esta Unidad, existe, por ejemplo, una parcela catastral cuya superficie estaría íntegramente inserta en el ámbito descrito y cuya referencia catastral es la núm. 8848905WF3784N0001EP, que, de acuerdo con los datos consultados en la Oficina municipal del Catastro, no es de titularidad de la mercantil interesada.

De este modo, a la vista de la existencia de posibles terceros titulares, la interesada no sería la única adquirente del derecho de aprovechamiento urbanístico que deriva de los suelos sitios en el mencionado ámbito. En tal caso, la figura idónea para la reestructuración de las parcelas implicadas sería la de la reparcelación contemplada en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y concordantes de su Reglamento.

En su razón, procede dictarse Resolución relativa a la terminación del procedimiento de referencia y su correspondiente archivo, sin perjuicio de que, por la interesada, se proceda a la presentación y tramitación del correspondiente proyecto de reparcelación del ámbito de referencia.

Por todo lo anterior, en virtud del artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), procedo a otorgarle TRÁMITE DE AUDIENCIA por plazo de DIEZ DÍAS, para que, previamente a dictarse Propuesta de



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



Resolución en el Expte. de referencia en los términos expresados más arriba, pueda formular las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

En cualquier caso, se le advierte de que, de conformidad con lo indicado en el precepto mencionado de la LPACAP, de no atender al presente requerimiento, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución que deberá dictarse en los términos previstos en el artículo 21.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

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.

Número de Anotación de Salida: 22814, Fecha de Salida: 24/11/2023 11:58:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 020. Notificación

Código para validación: K67U2-H18HH-X8CZU
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 2/2.





Ayuntamiento de Roquetas de Mar

JUSTIFICANTE PUESTA A DISPOSICIÓN

Notificación Electrónica:

53942 - NOTIFICACION PUESTA DE MANIFIESTO EXPEDIENTE ARU 12 LEOMARBE

Número de Registro de Salida:

S-2023-22814

Destinatario

NIF / CIF / NIE: B04276507

Apellidos y Nombre / Razón Social: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL

Ha sido **puesta a disposición** en la Sede Electrónica el día 24/11/2023 a las 11:59 horas.





Ayuntamiento de Roquetas de Mar

ACUSE DE RECIBO

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Concepto:

Notificación Electrónica

Documento:

K67U2-H18HH-X8CZU

Tipo de Expediente:

Transferencias de aprovechamiento

Expediente:

2023/03.05.01.15/232

Título Expediente:

PROYECTO DE CESION CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO AREA DE
REPARTO ARU-12. PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL

Destinatario

NIF / CIF / NIE: B04276507

Apellidos y Nombre / Razón Social: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE
SL

Modo de respuesta:

Telemática

PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL ha **aceptado** la notificación con
registro de salida nº S-2023-22814 el día 24/11/2023 a las 12:42 horas.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



SOLICITUD GENÉRICA

Datos del Interesado	
Nombre y Apellidos	PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL
Documento de Identidad	B04276507
Datos del Representante	
Nombre y Apellidos	
Documento de Identidad	
Datos del Contacto	
Provincia	ALMERIA
Localidad	ROQUETAS DE MAR
Dirección	CALLE Lago San Mauricio Número 7
Código Postal	04720
Teléfono	630930236
Correo Electrónico	angelesmb752@gmail.com
Datos de la Solicitud	
Expone:	
Se me ha notificado trámite de audiencia en el exp.2023/232- Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento-ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, Almería. Debido a esta notificación presento Escrito de Alegaciones que lo adjunto en esta instancia genérica, donde demuestro que la única propietaria del ámbito de actuación en la innovación del Exp.5/12 es Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.	
Solicita:	
Que se tenga por presentado este Escrito de Alegaciones, se admita y a su tenor se tenga como única propietaria en la innovación 5/12 a Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. y como tal se proceda a la reparcelación voluntaria entre la mercantil y el ayuntamiento y después de los trámites oportunos se conceda la Licencia de obras para la edificación del Solar.	
Observaciones:	
Adjunto Escrito de Alegaciones Bajada Puerto pdf	



AL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, UNIDAD DE URBANISMO Y PATRIMONIO

Dña. Angeles Martin Benavides con D.N.I. 27266064R, con domicilio en C/ Panticosa nº1 de Aguadulce, con Email: angelesmb752@gmail.com, con número de teléfono 630930236 en nombre y representación como administradora solidaria de la mercantil Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. con CIF B04276507 y domicilio fiscal en C/ Lago San Mauricio 7 y actualmente C/ Lago San Mauricio 2-1.

EXPONE

Primero. - Que se me ha concedido trámite de audiencia en el Expediente 2023/252 relativo al área de reparto ARU12 del PGOU de Roquetas de Mar, referida a solicitud de reserva de aprovechamiento, en la innovación aprobada del expediente 5/12 del PGOU.

Se me comunica que según los servicios municipales existen evidencias de que Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L no sería la única titular del ámbito objeto de dicha cesión, respecto a la cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar Exp 5/12. **Acuerdo adoptado por el Pleno en el Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de Marzo de 2022 y publicado en el BOP de 12 de abril de 2022.**

Segundo.- Que en el año 2000 el alcalde de Roquetas de Mar, D. Gabriel Amat, requiere a D, Leopoldo Martín Martín, como administrador de la mercantil, para que con carácter anticipado y **a cuenta de las cesiones que le correspondan**, ejecutar en el ámbito de la ordenación prevista en el Plan Especial de reforma, las obras comprendidas en el proyecto de conexión al puerto deportivo de Aguadulce, ocupar y ejecutar en los terrenos de su propiedad las obras definidas en el mismo como sistema viario. **El Ayuntamiento empieza las obras de derribo y D. Leopoldo para las obras, hasta que el Alcalde no firme un Acuerdo Transaccional relativo a la ocupación de los terrenos comprendidos en este ámbito, firmado con fecha de 19 de Octubre de 2001.**

En este acuerdo, Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L AUTORIZA al Ayuntamiento a ocupar dichos terrenos y a ejecutar las obras comprendidas en el Proyecto de conexión del Puerto con la CN 340 y se acuerda la completa urbanización de las calles, incluyendo la reposición de todos los servicios afectados por las obras del paso inferior y por la canalización de la Rambla de la Escucha.

Tercero. - Como consecuencia de las publicaciones que se hicieron mediante edictos, publicaciones en los periódicos regionales de la provincia más relevantes y publicaciones en la página web del ayuntamiento, se presentaron como titulares en el ámbito de actuación del que hablamos los siguientes: finca registral 8396 Enix, la finca 1621 de Enix y la ref. cat. nº 8848905WF3784NN0001EP.



Cuarto.- En relación a la finca registral 8396 de Enix, decir que esta finca procedía de la registral 7811 de Enix propietario el Sr. Georges D' Huart este vendió a D. Juan José Moreno López y este vendió a Construcciones la Trocha, Sociedad Anónima que la permuta a la empresa Complejo Mirador del Faro S.L para que construya un edificio en su propiedad, el edificio se construye con los portales dando a la C/ Trento pero esta se queda sin ejecutar, mientras tanto el Sr. Georges D' Huart hace expedientes de dominio de su finca matriz y se había adjudicado un solar situado en lo que hoy es la C/ Trento y que no era de su propiedad sino que la propietaria era Complejo Mirador del Faro S.L.

La empresa Complejo Mirador del Faro S.L, cede al Ayuntamiento la superficie pendiente de ceder de la C/Trento de Aguadulce en escritura pública, protocolo 2249 de 18 de Junio de 2002 y es aceptada por el Ayuntamiento. Es decir, en este lugar en la parte Este de la rambla solo queda el solar de Leopoldo Martín Martín hoy propietaria **Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. que no admite esta registral ya que no está situada donde dice.**

El historial de esta finca obra en mi poder y que si el ayuntamiento me requiere presencialmente, puedo llevarlas al ayuntamiento para explicarlas más detenidamente.

Quinto. - En cuanto a la parcela catastral con N°884890WF3784N001EP, titular catastral Francisca Ibáñez Torres, decir que se presentaron al expediente los herederos representados por D. José Torres Cuadra. Pero al mismo tiempo los herederos de D. Manuel Flores Magán, representados por don Tomas Flores Flores e Isabel Flores Sánchez, decían ser propietarios también del mismo solar que los Torres y aportaban una nota simple, registral 1621 de Enix. Yo personalmente comprobé esta registral y su superficie no se encontraba situada en el ámbito de actuación, si no en Campillo del Moro.

Mientras tanto, los herederos de Dña. Francisca Torres Ibáñez, presentaron denuncia a Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L por el vallado del solar y pedían que se abriera un paso para entrar en su propiedad, ante la policía local de Roquetas, esta denuncia llegó al juzgado de Primera instancia e Instrucción nº 1 de Roquetas de Mar, se incoaron diligencias previas nº 1188/2006 donde recayó auto de archivo provisional por falta de pruebas. En 2008 volvieron a abrir el caso en los juzgados de Roquetas de Mar y se incoaron diligencias nº2676/2008 donde se dicta también auto provisional de archivo por falta de pruebas.

Desde entonces no se han abierto diligencias contra Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L y ya ha pasado mucho tiempo y el asunto estaría prescrito porque según la ley, los archivos provisionales pasan a definitivos con el paso del tiempo y en este caso ya han pasado 15 años, desde que se archivaron provisionalmente.

Sexto. - **Que Promociones Leomarbe S.L. no reconoce la titularidad de las anteriores parcelas en el ámbito del Exp. de innovación 5/12 ya que o no tienen títulos suficientes o las registrales presentadas no se corresponden con la realidad.**



Las únicas parcelas que reconoce como propietarias son las siguientes:

- Finca registral 5645 propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.
- Finca registral 7658 propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.
- Finca registral 61.446, que resulta de la agrupación de las registrales nº2354 y de la 1084, ambas propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.. Y que están todas aportadas al expediente de innovación 5/12.

Que las mencionadas fincas las adquirió la mercantil por compra venta a los herederos de D. Juan Roldan Pérez en 2001 y a Arne Carl Gustat Brander en 2001, adquirida esta última por compra a D. Enrique Martín García donde los linderos descritos son: en levante terrenos de la finca matriz junto al barranco del polvorín, en poniente terrenos de dicha finca matriz, al norte finca matriz, y al sur casa de D. Juan Roldan Pérez.

Las demás fincas las adquiere Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. por compraventa o cesión de D. Leopoldo Martín Martín que este adquiere por compra o herencia de su padre Enrique Martín García. En estas fincas está incluido el pozo que aparece a nombre de Enrique Martín García. Pozo inscrito en el Registro de Minas como pozo nº 14 de Enix, hoy Roquetas de Mar. Tanto la caseta como el centro de transformación eran propiedad de D. Enrique Martín García. **Sevillana no es propietaria.** Todo fue derribado por las obras del Ayuntamiento, quedándose Leopoldo Martín Martín con lo que había en su interior.

Hay que decir que estamos hablando de fincas en donde las superficies registrales, pueden no corresponder, con las superficies reales, ya sea por el método de medición, (hoy los métodos actuales son más precisos ya que la maquinaria de medición es más moderna) o porque antes el mismo Catastro no las registraba todas las propiedades, pero lo que sí está claro, es la ubicación de las fincas registrales propiedad de Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. que están ubicadas en el mismo ámbito de actuación del Exp de innovación 5/12 y que **con solo la autorización de la mercantil ha permitido al Ayuntamiento de Roquetas de Mar ejecutar la conexión de la CN 340 con el Puerto Deportivo de Aguadulce**, sin que nadie le impida la actuación, ya que el único propietario en el Exp. es Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L.

Por otro lado, hay que reconocer que el Ayuntamiento de Roquetas durante la tramitación del expediente se pronuncia de manera expresa en algunos escritos o manera tacita, hasta el punto de aprobar la innovación como propietario único Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. En este caso el Ayuntamiento estaría actuando en contra de la Doctrina de los actos propios reconocida en el Derecho Español que busca garantizar la coherencia, la buena fe y la seguridad jurídica en todas las relaciones humanas. Según esta Doctrina, "cualquier cosa que se haga o se diga puede y será usada en su contra".

Que las fincas que Leopoldo Martín Martín recibe de su padre pertenecen a la finca matriz que su padre adquirió en Escritura Pública en Almería, en la Notaria de D. Antonio Callejón Amaro, con protocolo nº29 y que compra a D. Manuel Martín García el 9 de Enero de 1954, de 312 hectáreas de superficie que conforman las fincas nº2114 y la 2255



del término de Roquetas de Mar y termino de Enix respectivamente de las cuales hizo segregaciones. Siendo su lindero sur en la CN340 o carretera de Málaga.

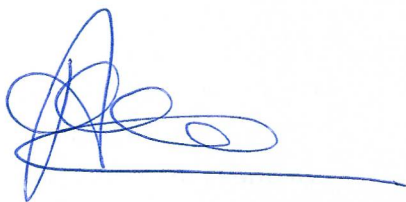
Aquellos que se personaron en el expediente como propietarios de algún terreno no lo son, porque sus títulos fueron denegados y archivados por el Ayuntamiento en su día.

Fueron también denegados y archivados en los juzgados de roquetas de Mar y son denegados por la mercantil.

Por todo ello

Solicito se tenga por presentado Escrito de Alegaciones, se admita y a su tenor se tenga como única propietaria a Promociones Inmobiliarias Leomarbe S.L. y como tal se proceda a la reparcelación voluntaria entre la mercantil y el Ayuntamiento y después de los trámites oportunos, se conceda licencia de obras a la mercantil para la edificación del solar.

Es de Justicia,



En Roquetas de Mar a 7 de Diciembre de 2023



Registro de: Ayuntamiento de Roquetas de Mar

Interesado B04276507 - PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL
Dirección CALLE Lago San Mauricio Número 7
04720 - ROQUETAS DE MAR - ALMERIA

Asunto: ATENCIÓN CIUDADANA Y REGISTRO

Modalidad: INSTANCIA GENÉRICA

Descripción:

INSTANCIA GENÉRICA

Documentos aportados:

Sede_Solicitud_Genérica.PDF (F7D25F9AC033EA33A06DD4AC37B154963479BA90)
ESCRITO_DE_ALEGACIONES_BAJADA_PUERTO.pdf
(1DE764EF7E2EC9D21F2C9A7A5789D0EE984D10C2)

Número de la anotación: 49189, Fecha de entrada: 07/12/2023 17:11:00



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



Área: AGENDA URBANA

Unidad: URBANISMO Y PATRIMONIO

Dependencia: ADQUISICIÓN DEL SUELO Y **TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Expte. **2023/232** – *Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento - ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería)*. Solicitante: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.

DANIEL IGLESIAS GÓMEZ, TÉCNICO RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, dependiente del ÁREA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), emite el siguiente INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

I. ANTECEDENTES

1. En el Expte. de referencia, con fecha 16 de enero de 2023 (anotación de salida núm. 603), por esta Unidad se requirió a la interesada por plazo de diez días, de conformidad con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), para que procediera a la subsanación de determinadas deficiencias de que adolecía el documento presentado por ella con fecha 30 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 47377), en relación a la solicitud de 30 de diciembre de 2022 de cesión de suelo coincidente con el Área de Reparto ARU-12 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), respecto de la cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar núm. 21 -Expte. 5/12- por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2022, el cual fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 70, de 12 de abril de 2022).

Dicho requerimiento, notificado telemáticamente el propio 16 de enero de 2023, no resultó atendido por la interesada.

2. A la vista de lo anterior, con fecha 24 de noviembre de 2023 (anotación de salida núm. 22814), en virtud del artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), por el Concejal-Delegado de Urbanismo se otorgó al interesado trámite de audiencia por plazo de diez días, para que, previamente a dictarse Propuesta de Resolución en el Expte. de referencia en relación a la finalización y archivo del mismo, pudiera formular las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimase pertinentes.

En dicho requerimiento, notificado telemáticamente a la mercantil interesada con fecha 24 de noviembre de 2023, se puso de manifiesto que, según averiguación efectuada por los Servicios Técnicos municipales, existen evidencias de que PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. no sería la única titular del ámbito objeto de dicha cesión. De este modo, a la vista de la existencia de posibles terceros titulares, la interesada no sería la única adquirente del derecho de aprovechamiento urbanístico que deriva de los suelos sitios en el mencionado ámbito. En tal caso, la figura idónea para la reestructuración de las parcelas implicadas sería la de la reparcelación contemplada en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), y concordantes de su Reglamento.

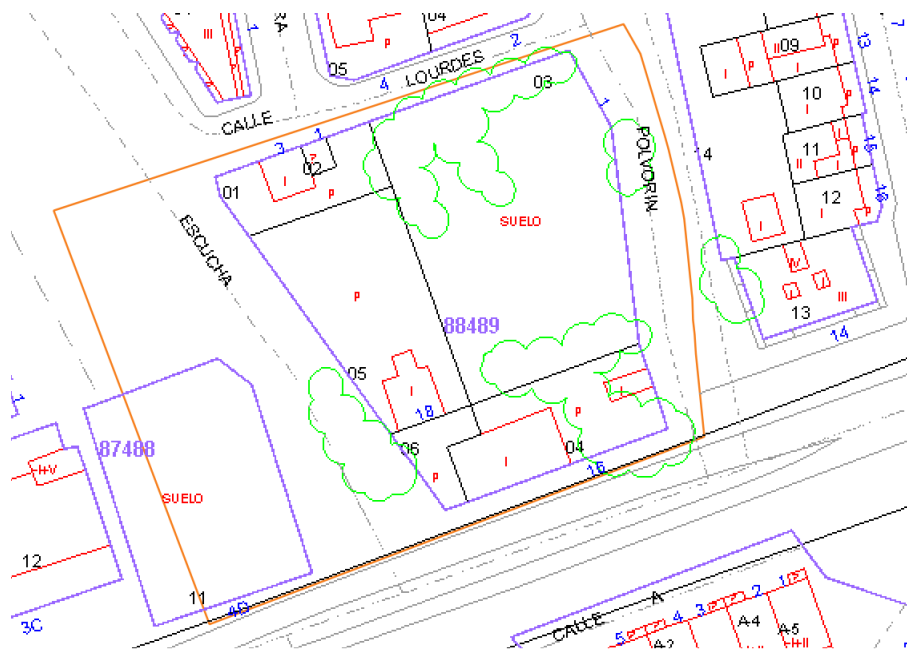


3. Con fecha 27 de noviembre de 2023 esta Unidad, a requerimiento del Letrado Asesor de Urbanismo, emitió informe respecto a la solicitud en el Expte. administrativo 2023/9607 de licencia de parcelación por la interesada en relación al ámbito descrito, con descripción detallada de la información que obra en este Servicio de la existencia de posibles terceros propietarios en el seno de aquél. Dicho informe tenía el siguiente contenido literal:

... Efectivamente, solicitada a la Oficina municipal del Catastro la correspondiente información catastral al respecto, de la mera observación de la cartografía de la parcela con referencia catastral núm. 8848906WF3784N0001SP, de titularidad de PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L., se infiere que existe otra parcela más pequeña en su interior que colinda en todas sus partes con la anterior: la **parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP**, cuya titularidad catastral corresponde a **HEREDEROS DE FRANCISCA TORRES IBÁÑEZ**, sin que consten más datos sobre dichos titulares en esta Unidad. Adjunto a la presente sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

En todo caso, el parcelario catastral fue modificado en su momento para adaptarlo a las obras de la bajada al Puerto ejecutadas por el Ayuntamiento, por lo que existen antiguas parcelas catastrales actualmente no contempladas, cuyos titulares podrían verse afectados. El que informa desconoce sus nombres y demás datos identificativos.

Así, como puede verse en la imagen inferior (facilitada a esta Unidad por la Oficina Técnica municipal), el parcelario catastral relativo al ámbito que nos ocupa tenía la siguiente configuración en el año 2004:



El límite que se aprecia en color naranja se corresponde con el de la Innovación al P.G.O.U. del ARU-12.

En relación a aquellas parcelas hoy no catastradas y que podrían resultar afectadas por la parcelación, de la averiguación efectuada por los SS.TT. se ha logrado extraer la siguiente información respecto a la situación de éstas, de conformidad con el parcelario y los datos obtenidos del histórico del Catastro en el año 2003, la que, en todo caso, resulta incompleta:

Parcela Catastro 2003	Superficie (m ²)	Titular
8848901WF3784N	242	Enrique Martín García



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



8848902WF3784N	33	Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.
8848903WF3784N	1200	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
8848904WF3784N	360	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
8848905WF3784N	552	Francisca Torres Ibáñez
8848906WF3784N		
8848911WF3784N		

La finca registral que pretende segregar la interesada es la núm. 61.446 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, que procede de la agrupación de la anterior finca registral 1.084 de Enix, trasladada a la finca 60.967 de Roquetas de Mar, de 155 m², y que se correspondía con la parcela con referencia catastral núm. 8848904WF3784N, con la finca 2354-N de Enix, de 1000 m² de superficie, que se correspondía, a su vez, con la parcela con referencia catastral núm. 8848903WF3784N.

Además, existen otras fincas registrales que quedaron reflejadas en la Innovación y que podrían verse igualmente afectadas por la parcelación (algunas de la propia mercantil interesada), como se detalla a continuación:

N.º finca registral	Registro de la Propiedad
Finca 7.658 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.766 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 5.645 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.765 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 1.621 de Enix [en el momento de ejecución de las obras, los propietarios se decían titulares de la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N, la cual no se consideraba en la Innovación, pero necesariamente estaría afectada por la parcelación].	
Finca 8.396 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 50.928 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

4. Con fecha 7 de diciembre de 2023 (anotación de entrada núm. 49189), dentro del plazo otorgado para el trámite de audiencia antes mencionado, el interesado formuló alegaciones en las que afirma no reconocer otras titularidades en el ámbito de la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar 5/12, a la vista de que o no existen títulos suficientes o las fincas registrales presentadas no se corresponden con la realidad.

En el escrito, la interesada (que parece referirse indistintamente a sendos Exptes. mencionados, el presente y el Expte. 2023/9607 relativo a la solicitud de parcelación) reproduce el relato del histórico de las fincas registrales 1.621 y 8.396 de Enix (actual finca 50.928 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3), para expresar, en todo caso, que no se encuentran donde se pretende y, por tanto, estarían fuera del ámbito de actuación de referencia.

El documento de alegaciones descrito no está acompañado por otra documentación en acreditación del contenido de aquéllas.

5. No obstante dichas alegaciones, de acuerdo con la información recopilada por este Servicio, existe, al menos, una superficie de suelo enclavado en el ámbito descrito, cuya titular no es, en todo caso,



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



PROMOCIONES LEOMARBE S.L. Dicha superficie se corresponde, como ya se puso en conocimiento de la interesada, con la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP.

De acuerdo con certificación descriptiva y gráfica solicitada a la Oficinal municipal del Catastro, la anterior parcela, de 55 m² de uso residencial, es de titularidad de los herederos de doña Francisca Torres Ibáñez.

Según la información obtenida del histórico catastral de dicha parcela, esta superficie formaba parte de una superficie mayor de la misma parcela que, en el año 2001, tenía una superficie de 552 m², habiéndose reducido la misma hasta coincidir con la superficie contemplada en la actualidad. En cualquier caso, de acuerdo con la planimetría catastral, la ubicación de dicha parcela era la misma, por lo que se encontraría dentro del ámbito indicado.

Según manifestaron los entonces titulares catastrales de dicha parcela, en el momento de ejecución de las obras, ésta coincide con la finca registral núm. 1621 del Registro de la Propiedad de Enix, habiendo sido trasladada en la actualidad al Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Como se ha referido en los Antecedentes, mediante requerimiento remitido al interesado con fecha 16 de enero de 2023, se le indicó que, a la vista de la evidencia de terceros propietarios en el ámbito descrito, no cabía la cesión del suelo incluido en dicho ámbito (que, en ese caso, no sería íntegramente de su titularidad) a reserva de aprovechamiento, sino que procedía, en todo caso, la reparcelación, de conformidad con el artículo 92 de la LISTA. De acuerdo con este precepto:

*“1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, **con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos** y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias ...*

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento ...

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.



d) *Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

4. *Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos...”.*

En el mismo sentido se ha pronunciado el informe del Letrado Asesor de Urbanismo en el Expte. de la mencionada solicitud de licencia de parcelación, en el cual se indica que se deberá tramitar por los propietarios la reparcelación voluntaria contemplada en el artículo 141 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 su parte, el artículo 68.1 de la LPACAP establece que: “*Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21”.*

A tal espíritu respondía el requerimiento que se efectuó a la interesada, y que no resultó atendido.

El artículo 82 de la misma Norma refiere:

“1. *Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre ...*

2. *Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes”.*

Las alegaciones formuladas por el interesado no desvirtúan, por no resultar acreditadas, los hechos expresados en los Antecedentes, especialmente en el Antecedente núm. 5, en tanto que la parcela cuya referencia catastral se ha mencionado sigue siendo en la actualidad titularidad de terceros distintos a la interesada.

Por ello, procede dictarse Resolución en los términos previstos en los artículos 21 y 84 de la LPACAP, por la que se desestimen las alegaciones formuladas por la interesada y se ponga fin al presente procedimiento, al no haber resultado subsanados los defectos señalados en la solicitud inicial, debiendo tenerse por desistida la interesada y procediéndose al archivo del mismo. En todo caso, como se ha indicado más arriba, cabe a la interesada acudir a la vía señalada de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 92 de la LISTA.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



Por todo cuanto antecede,

INFORMO sobre la idoneidad de que, por el **Concejal-Delegado de Urbanismo** del Ayuntamiento, en virtud de las competencias que le han sido delegadas, se dicte **RESOLUCIÓN** en los **términos que a continuación se PROPONEN**:

1º. DESESTIMAR las alegaciones formuladas por PROPOMOCIONES LEOMARBE S.L. con fecha 7 de diciembre de 2023 en el presente Expte.

2º. Declarar la TERMINACIÓN del presente procedimiento, teniendo por desistida de su petición a la interesada, a la vista de que no se han subsanado convenientemente las deficiencias immanentes en la solicitud inicial de fecha 30 de diciembre de 2022.

3º. Notificar a la interesada el contenido de la Resolución que se dicte, con expresión de los recursos que frente a la misma procedan.

4º. Una vez verificados los trámites anteriores y transcurridos los correspondientes plazos en relación a la vía recursiva, proceder, en su caso, al ARCHIVO del presente Expte.

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 el funcionario público en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



Área: AGENDA URBANA

Unidad: URBANISMO Y PATRIMONIO

Dependencia: ADQUISICIÓN DEL SUELO Y **TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Expte. **2023/232** – *Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento - ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería)*. Solicitante: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.

Don JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

I. ANTECEDENTES

1. En el Expte. de referencia, con fecha 16 de enero de 2023 (anotación de salida núm. 603), por esta Unidad se requirió a la interesada por plazo de diez días, de conformidad con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), para que procediera a la subsanación de determinadas deficiencias de que adolecía el documento presentado por ella con fecha 30 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 47377), en relación a la solicitud de 30 de diciembre de 2022 de cesión de suelo coincidente con el Área de Reparto ARU-12 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), respecto de la cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar núm. 21 -Expte. 5/12- por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2022, el cual fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 70, de 12 de abril de 2022).

Dicho requerimiento, notificado telemáticamente el propio 16 de enero de 2023, no resultó atendido por la interesada.

2. A la vista de lo anterior, con fecha 24 de noviembre de 2023 (anotación de salida núm. 22814), en virtud del artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), por el Concejal-Delegado de Urbanismo se otorgó al interesado trámite de audiencia por plazo de diez días, para que, previamente a dictarse Propuesta de Resolución en el Expte. de referencia en relación a la finalización y archivo del mismo, pudiera formular las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimase pertinentes.

En dicho requerimiento, notificado telemáticamente a la mercantil interesada con fecha 24 de noviembre de 2023, se puso de manifiesto que, según averiguación efectuada por los Servicios Técnicos municipales, existen evidencias de que PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. no sería la única titular del ámbito objeto de dicha cesión. De este modo, a la vista de la existencia de posibles terceros titulares, la interesada no sería la única adquirente del derecho de aprovechamiento urbanístico que deriva de los suelos sitos en el mencionado ámbito. En tal caso, la figura idónea para la reestructuración de las parcelas implicadas sería la de la reparcelación contemplada en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), y concordantes de su Reglamento.

3. Con fecha 27 de noviembre de 2023 esta Unidad, a requerimiento del Letrado Asesor de Urbanismo, emitió informe respecto a la solicitud en el Expte. administrativo 2023/9607 de licencia de parcelación por la interesada en relación al ámbito descrito, con descripción detallada de la información que obra en este Servicio



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14

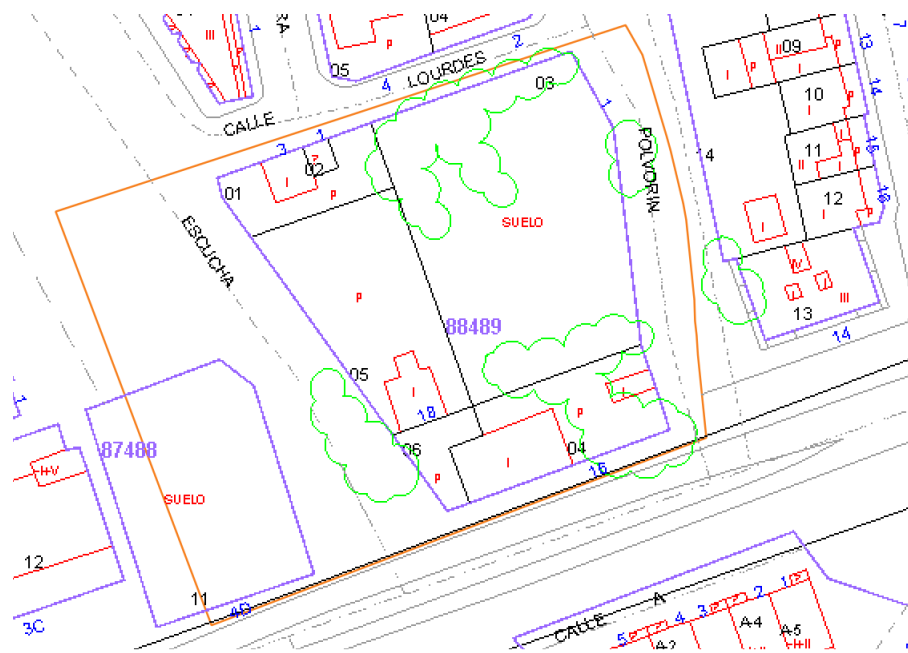


de la existencia de posibles terceros propietarios en el seno de aquél. Dicho informe tenía el siguiente contenido literal:

... Efectivamente, solicitada a la Oficina municipal del Catastro la correspondiente información catastral al respecto, de la mera observación de la cartografía de la parcela con referencia catastral núm. 8848906WF3784N0001SP, de titularidad de PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L., se infiere que existe otra parcela más pequeña en su interior que colinda en todas sus partes con la anterior: la **parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP**, cuya titularidad catastral corresponde a **HEREDEROS DE FRANCISCA TORRES IBÁÑEZ**, sin que consten más datos sobre dichos titulares en esta Unidad. Adjunto a la presente sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

En todo caso, el parcelario catastral fue modificado en su momento para adaptarlo a las obras de la bajada al Puerto ejecutadas por el Ayuntamiento, por lo que existen antiguas parcelas catastrales actualmente no contempladas, cuyos titulares podrían verse afectados. El que informa desconoce sus nombres y demás datos identificativos.

Así, como puede verse en la imagen inferior (facilitada a esta Unidad por la Oficina Técnica municipal), el parcelario catastral relativo al ámbito que nos ocupa tenía la siguiente configuración en el año 2004:



El límite que se aprecia en color naranja se corresponde con el de la Innovación al P.G.O.U. del ARU-12.

En relación a aquellas parcelas hoy no catastradas y que podrían resultar afectadas por la parcelación, de la averiguación efectuada por los SS.TT. se ha logrado extraer la siguiente información respecto a la situación de éstas, de conformidad con el parcelario y los datos obtenidos del histórico del Catastro en el año 2003, la que, en todo caso, resulta incompleta:

Parcela Catastro 2003	Superficie (m ²)	Titular
8848901WF3784N	242	Enrique Martín García
8848902WF3784N	33	Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.
8848903WF3784N	1200	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



8848904WF3784N	360	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
8848905WF3784N	552	Francisca Torres Ibáñez
8848906WF3784N		
8848911WF3784N		

La finca registral que pretende segregar la interesada es la núm. 61.446 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, que procede de la agrupación de la anterior finca registral 1.084 de Enix, trasladada a la finca 60.967 de Roquetas de Mar, de 155 m², y que se correspondía con la parcela con referencia catastral núm. 8848904WF3784N, con la finca 2354-N de Enix, de 1000 m² de superficie, que se correspondía, a su vez, con la parcela con referencia catastral núm. 8848903WF3784N.

Además, existen otras fincas registrales que quedaron reflejadas en la Innovación y que podrían verse igualmente afectadas por la parcelación (algunas de la propia mercantil interesada), como se detalla a continuación:

N.º finca registral	Registro de la Propiedad
Finca 7.658 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.766 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 5.645 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.765 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 1.621 de Enix [en el momento de ejecución de las obras, los propietarios se decían titulares de la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N, la cual no se consideraba en la Innovación, pero necesariamente estaría afectada por la parcelación].	
Finca 8.396 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 50.928 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

4. Con fecha 7 de diciembre de 2023 (anotación de entrada núm. 49189), dentro del plazo otorgado para el trámite de audiencia antes mencionado, el interesado formuló alegaciones en las que afirma no reconocer otras titularidades en el ámbito de la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar 5/12, a la vista de que o no existen títulos suficientes o las fincas registrales presentadas no se corresponden con la realidad.

En el escrito, la interesada (que parece referirse indistintamente a sendos Exptes. mencionados, el presente y el Expte. 2023/9607 relativo a la solicitud de parcelación) reproduce el relato del histórico de las fincas registrales 1.621 y 8.396 de Enix (actual finca 50.928 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3), para expresar, en todo caso, que no se encuentran donde se pretende y, por tanto, estarían fuera del ámbito de actuación de referencia.

El documento de alegaciones descrito no está acompañado por otra documentación en acreditación del contenido de aquéllas.

5. No obstante dichas alegaciones, de acuerdo con la información recopilada por este Servicio, existe, al menos, una superficie de suelo enclavado en el ámbito descrito, cuya titular no es, en todo caso, PROMOCIONES LEOMARBE S.L. Dicha superficie se corresponde, como ya se puso en conocimiento de la interesada, con la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



De acuerdo con certificación descriptiva y gráfica solicitada a la Oficinal municipal del Catastro, la anterior parcela, de 55 m² de uso residencial, es de titularidad de los herederos de doña Francisca Torres Ibáñez.

Según la información obtenida del histórico catastral de dicha parcela, esta superficie formaba parte de una superficie mayor de la misma parcela que, en el año 2001, tenía una superficie de 552 m², habiéndose reducido la misma hasta coincidir con la superficie contemplada en la actualidad. En cualquier caso, de acuerdo con la planimetría catastral, la ubicación de dicha parcela era la misma, por lo que se encontraría dentro del ámbito indicado.

Según manifestaron los entonces titulares catastrales de dicha parcela, en el momento de ejecución de las obras, ésta coincide con la finca registral núm. 1621 del Registro de la Propiedad de Enix, habiendo sido trasladada en la actualidad al Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Como se ha referido en los Antecedentes, mediante requerimiento remitido al interesado con fecha 16 de enero de 2023, se le indicó que, a la vista de la evidencia de terceros propietarios en el ámbito descrito, no cabía la cesión del suelo incluido en dicho ámbito (que, en ese caso, no sería íntegramente de su titularidad) a reserva de aprovechamiento, sino que procedía, en todo caso, la reparcelación, de conformidad con el artículo 92 de la LISTA. De acuerdo con este precepto:

“1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias ...

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento ...

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

4. *Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos...”.*

En el mismo sentido se ha pronunciado el informe del Letrado Asesor de Urbanismo en el Expte. de la mencionada solicitud de licencia de parcelación, en el cual se indica que se deberá tramitar por los propietarios la reparcelación voluntaria contemplada en el artículo 141 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 su parte, el artículo 68.1 de la LPACAP establece que: “*Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21”.*

A tal espíritu respondía el requerimiento que se efectuó a la interesada, y que no resultó atendido.

El artículo 82 de la misma Norma refiere:

“1. *Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre ...*

2. *Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes”.*

Las alegaciones formuladas por el interesado no desvirtúan, por no resultar acreditadas, los hechos expresados en los Antecedentes, especialmente en el Antecedente núm. 5, en tanto que la parcela cuya referencia catastral se ha mencionado sigue siendo en la actualidad titularidad de terceros distintos a la interesada.

Por ello, procede dictarse Resolución en los términos previstos en los artículos 21 y 84 de la LPACAP, por la que se desestimen las alegaciones formuladas por la interesada y se ponga fin al presente procedimiento, al no haber resultado subsanados los defectos señalados en la solicitud inicial, debiendo tenerse por desistida la interesada y procediéndose al archivo del mismo. En todo caso, como se ha indicado más arriba, cabe a la interesada acudir a la vía señalada de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 92 de la LISTA.

Por todo cuanto antecede, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, **HE RESUELTO:**



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



1º. DESESTIMAR las alegaciones formuladas por PROPOMOCIONES LEOMARBE S.L. con fecha 7 de diciembre de 2023 en el presente Expte.

2º. Declarar la TERMINACIÓN del presente **procedimiento**, teniendo por desistida de su petición a la interesada, a la vista de que no se han subsanado convenientemente las deficiencias immanentes en la solicitud inicial de fecha 30 de diciembre de 2022.

3º. Notificar a la interesada el contenido de la Resolución que se dicte, con expresión de los recursos que frente a la misma procedan.

4º. Una vez verificados los trámites anteriores y transcurridos los correspondientes plazos en relación a la vía recursiva, proceder, en su caso, al ARCHIVO del presente Expte.

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 ante el funcionario público en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

GUILLERMO LAGO JUÑEZ (2 de 2)
SECRETARIO GENERAL
Fecha firma: 26/01/2024 15:04:28
HASH: 6B1B2E3FC334D17CE3251A135EFA6B8B31DDF36

JOSE LUIS LLAMAS UROZ (1 de 2)
CONCEJAL ÁREA URBANISMO
Fecha firma: 26/01/2024 9:19:29
HASH: 6B1B2E3FC334D17CE3251A135EFA6B8B31DDF36

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 013. Resolución

Número: 2024/623
Código para validación: WVQLD-MMZNT-B7ZFM
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 6/6.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE, S.L.
CALLE LAGO SAN MAURICIO, Nº7
04720 ROQUETAS DE MAR – ALMERÍA

Área: **URBANISMO**

Unidad: **ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Expte. **2023/232** – *Solicitud de cesión con reserva de aprovechamiento - ÁREA DE REPARTO ARU-12 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería).* Solicitante: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L.

He de comunicarle que con fecha 26 de enero de 2024, el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo ha dictado Resolución, inscrita en el Libro de Decretos y Resoluciones con el número 623, del siguiente tenor literal:

“Don JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

I. ANTECEDENTES

1. En el Expte. de referencia, con fecha 16 de enero de 2023 (anotación de salida núm. 603), por esta Unidad se requirió a la interesada por plazo de diez días, de conformidad con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), para que procediera a la subsanación de determinadas deficiencias de que adolecía el documento presentado por ella con fecha 30 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 47377), en relación a la solicitud de 30 de diciembre de 2022 de cesión de suelo coincidente con el Área de Reparto ARU-12 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), respecto de la cual resultó definitivamente aprobada la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar núm. 21 -Expte. 5/12- por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2022, el cual fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 70, de 12 de abril de 2022).

Dicho requerimiento, notificado telemáticamente el propio 16 de enero de 2023, no resultó atendido por la interesada.

2. A la vista de lo anterior, con fecha 24 de noviembre de 2023 (anotación de salida núm. 22814), en virtud del artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), por el Concejal-Delegado de Urbanismo se otorgó al interesado trámite de audiencia por plazo de diez días, para que, previamente a dictarse Propuesta de Resolución en el Expte. de referencia en relación a la finalización y archivo del mismo, pudiera formular las alegaciones y presentar los



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



documentos y justificaciones que estimase pertinentes.

En dicho requerimiento, notificado telemáticamente a la mercantil interesada con fecha 24 de noviembre de 2023, se puso de manifiesto que, según averiguación efectuada por los Servicios Técnicos municipales, existen evidencias de que PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L. no sería la única titular del ámbito objeto de dicha cesión. De este modo, a la vista de la existencia de posibles terceros titulares, la interesada no sería la única adquirente del derecho de aprovechamiento urbanístico que deriva de los suelos sitos en el mencionado ámbito. En tal caso, la figura idónea para la reestructuración de las parcelas implicadas sería la de la reparcelación contemplada en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), y concordantes de su Reglamento.

3. Con fecha 27 de noviembre de 2023 esta Unidad, a requerimiento del Letrado Asesor de Urbanismo, emitió informe respecto a la solicitud en el Expte. administrativo 2023/9607 de licencia de parcelación por la interesada en relación al ámbito descrito, con descripción detallada de la información que obra en este Servicio de la existencia de posibles terceros propietarios en el seno de aquél. Dicho informe tenía el siguiente contenido literal:

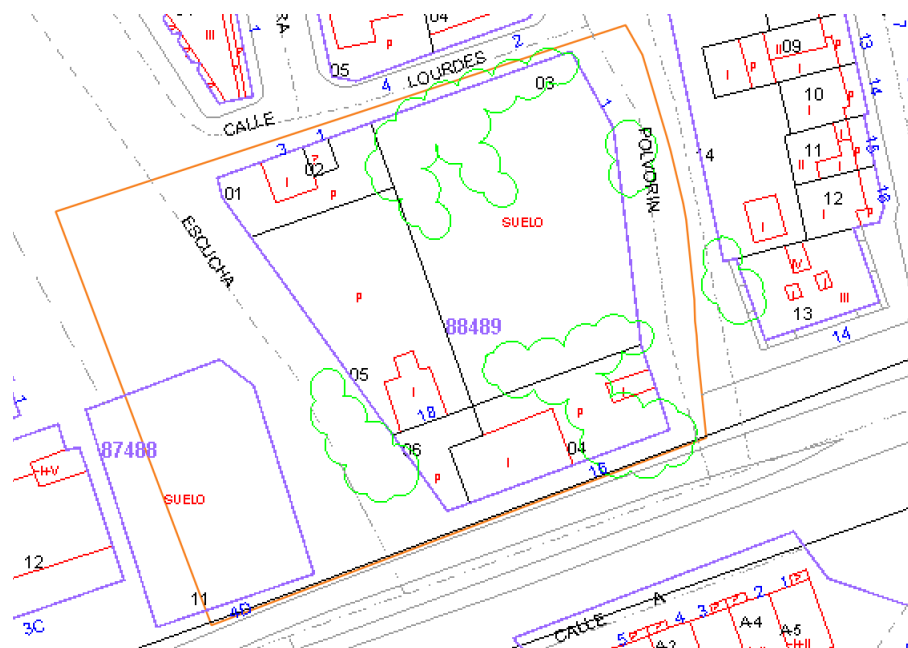
*... Efectivamente, solicitada a la Oficina municipal del Catastro la correspondiente información catastral al respecto, de la mera observación de la cartografía de la parcela con referencia catastral núm. 8848906WF3784N0001SP, de titularidad de PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE S.L., se infiere que existe otra parcela más pequeña en su interior que colinda en todas sus partes con la anterior: la **parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP**, cuya titularidad catastral corresponde a **HEREDEROS DE FRANCISCA TORRES IBÁÑEZ**, sin que consten más datos sobre dichos titulares en esta Unidad. Adjunto a la presente sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.*

En todo caso, el parcelario catastral fue modificado en su momento para adaptarlo a las obras de la bajada al Puerto ejecutadas por el Ayuntamiento, por lo que existen antiguas parcelas catastrales actualmente no contempladas, cuyos titulares podrían verse afectados. El que informa desconoce sus nombres y demás datos identificativos.

Así, como puede verse en la imagen inferior (facilitada a esta Unidad por la Oficina Técnica municipal), el parcelario catastral relativo al ámbito que nos ocupa tenía la siguiente configuración en el año 2004:



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



El límite que se aprecia en color naranja se corresponde con el de la Innovación al P.G.O.U. del ARU-12.

En relación a aquellas parcelas hoy no catastradas y que podrían resultar afectadas por la parcelación, de la averiguación efectuada por los SS.TT. se ha logrado extraer la siguiente información respecto a la situación de éstas, de conformidad con el parcelario y los datos obtenidos del histórico del Catastro en el año 2003, la que, en todo caso, resulta incompleta:

Parcela Catastro 2003	Superficie (m ²)	Titular
8848901WF3784N	242	Enrique Martín García
8848902WF3784N	33	Compañía Sevillana de Electricidad, S.A.
8848903WF3784N	1200	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
8848904WF3784N	360	Promociones Inmobiliarias Leomarbe, S.L.
8848905WF3784N	552	Francisca Torres Ibáñez
8848906WF3784N		
8848911WF3784N		

La finca registral que pretende segregar la interesada es la núm. 61.446 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, que procede de la agrupación de la anterior finca registral 1.084 de Enix, trasladada a la finca 60.967 de Roquetas de Mar, de 155 m², y que se correspondía con la parcela con referencia catastral



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



núm. 8848904WF3784N, con la finca 2354-N de Enix, de 1000 m² de superficie, que se correspondía, a su vez, con la parcela con referencia catastral núm. 8848903WF3784N.

Además, existen otras fincas registrales que quedaron reflejadas en la Innovación y que podrían verse igualmente afectadas por la parcelación (algunas de la propia mercantil interesada), como se detalla a continuación:

N.º finca registral	Registro de la Propiedad
Finca 7.658 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.766 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 5.645 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 106.765 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.
Finca 1.621 de Enix [en el momento de ejecución de las obras, los propietarios se decían titulares de la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N, la cual no se consideraba en la Innovación, pero necesariamente estaría afectada por la parcelación].	
Finca 8.396 de Enix, trasladada a la finca registral núm. 50.928 de Roquetas de Mar.	Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

4. Con fecha 7 de diciembre de 2023 (anotación de entrada núm. 49189), dentro del plazo otorgado para el trámite de audiencia antes mencionado, el interesado formuló alegaciones en las que afirma no reconocer otras titularidades en el ámbito de la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar 5/12, a la vista de que o no existen títulos suficientes o las fincas registrales presentadas no se corresponden con la realidad.

En el escrito, la interesada (que parece referirse indistintamente a sendos Exptes. mencionados, el presente y el Expte. 2023/9607 relativo a la solicitud de parcelación) reproduce el relato del histórico de las fincas registrales 1.621 y 8.396 de Enix (actual finca 50.928 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3), para expresar, en todo caso, que no se encuentran donde se pretende y, por tanto, estarían fuera del ámbito de actuación de referencia.

El documento de alegaciones descrito no está acompañado por otra documentación en acreditación del contenido de aquéllas.

5. No obstante dichas alegaciones, de acuerdo con la información recopilada por este Servicio, existe, al menos, una superficie de suelo enclavado en el ámbito descrito, cuya titular no es, en todo caso, PROMOCIONES LEOMARBE S.L. Dicha superficie se corresponde, como ya se puso en conocimiento de la interesada, con la parcela con referencia catastral núm. 8848905WF3784N0001EP.



De acuerdo con certificación descriptiva y gráfica solicitada a la Oficinal municipal del Catastro, la anterior parcela, de 55 m² de uso residencial, es de titularidad de los herederos de doña Francisca Torres Ibáñez.

Según la información obtenida del histórico catastral de dicha parcela, esta superficie formaba parte de una superficie mayor de la misma parcela que, en el año 2001, tenía una superficie de 552 m², habiéndose reducido la misma hasta coincidir con la superficie contemplada en la actualidad. En cualquier caso, de acuerdo con la planimetría catastral, la ubicación de dicha parcela era la misma, por lo que se encontraría dentro del ámbito indicado.

Según manifestaron los entonces titulares catastrales de dicha parcela, en el momento de ejecución de las obras, ésta coincide con la finca registral núm. 1621 del Registro de la Propiedad de Enix, habiendo sido trasladada en la actualidad al Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Como se ha referido en los Antecedentes, mediante requerimiento remitido al interesado con fecha 16 de enero de 2023, se le indicó que, a la vista de la evidencia de terceros propietarios en el ámbito descrito, no cabía la cesión del suelo incluido en dicho ámbito (que, en ese caso, no sería íntegramente de su titularidad) a reserva de aprovechamiento, sino que procedía, en todo caso, la reparcelación, de conformidad con el artículo 92 de la LISTA. De acuerdo con este precepto:

*“1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, **con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos** y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias ...*

2. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios, procedimiento y contenido que se establezcan reglamentariamente, incluyendo el tratamiento de los bienes de dominio público, que habrá de respetar lo previsto en la legislación reguladora de los patrimonios públicos y legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento ...

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el



planeamiento.

b) **Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística.**

c) **Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.**

d) *Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

4. *Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos...”*

En el mismo sentido se ha pronunciado el informe del Letrado Asesor de Urbanismo en el Expte. de la mencionada solicitud de licencia de parcelación, en el cual se indica que se deberá tramitar por los propietarios la reparcelación voluntaria contemplada en el artículo 141 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 su parte, el artículo 68.1 de la LPACAP establece que: “*Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21”*.”

A tal espíritu respondía el requerimiento que se efectuó a la interesada, y que no resultó atendido.

El artículo 82 de la misma Norma refiere:

“1. *Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre ...*

2. *Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes”*.

Las alegaciones formuladas por el interesado no desvirtúan, por no resultar acreditadas, los



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



hechos expresados en los Antecedentes, especialmente en el Antecedente núm. 5, en tanto que la parcela cuya referencia catastral se ha mencionado sigue siendo en la actualidad titularidad de terceros distintos a la interesada.

Por ello, procede dictarse Resolución en los términos previstos en los artículos 21 y 84 de la LPACAP, por la que se desestimen las alegaciones formuladas por la interesada y se ponga fin al presente procedimiento, al no haber resultado subsanados los defectos señalados en la solicitud inicial, debiendo tenerse por desistida la interesada y procediéndose al archivo del mismo. En todo caso, como se ha indicado más arriba, cabe a la interesada acudir a la vía señalada de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 92 de la LISTA.

Por todo cuanto antecede, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, **HE RESUELTO:**

1º. DESESTIMAR las alegaciones formuladas por PROPOMOCIONES LEOMARBE S.L. con fecha 7 de diciembre de 2023 en el presente Expte.

2º. Declarar la TERMINACIÓN del presente procedimiento, teniendo por desistida de su petición a la interesada, a la vista de que no se han subsanado convenientemente las deficiencias immanentes en la solicitud inicial de fecha 30 de diciembre de 2022.

3º. Notificar a la interesada el contenido de la Resolución que se dicte, con expresión de los recursos que frente a la misma procedan.

4º. Una vez verificados los trámites anteriores y transcurridos los correspondientes plazos en relación a la vía recursiva, proceder, en su caso, al ARCHIVO del presente Expte."

Frente a este Acuerdo, firme en vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236 de 2 de octubre de 2015), cabe interponer los siguientes

RECURSOS:

- Potestativo de Reposición: de acuerdo con el art. 209.1 y el 210 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 ante el mismo órgano que lo hubiere dictado en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la notificación del mismo.



Plaza de la Constitución, 1
04740 Roquetas de Mar, Almería
Tels.: 950 33 85 85 – 950 33 86 19
Fax: 950 32 15 14



- Contencioso-administrativo: ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Almería, en el plazo de dos meses, desde el día siguiente a la notificación del presente acto, o de la Resolución del Recurso potestativo de reposición (Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

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 el funcionario público en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

Número de Anotación de Salida: 1432, Fecha de Salida: 31/01/2024 10:48:00

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 020. Notificación

Código para validación: JQ3S0-VWUXQ-B614K
Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 8/8.





Ayuntamiento de Roquetas de Mar

JUSTIFICANTE PUESTA A DISPOSICIÓN

Notificación Electrónica:

57094 - NOTIFICACION RESOLUCION ARCHIVO DE EXPEDIENTE CESION CON RESERVA DE APROV ARU 12 PROMOCIONES LEOMARBE S.L.

Número de Registro de Salida:

S-2024-1432

Destinatario

NIF / CIF / NIE: B04276507

Apellidos y Nombre / Razón Social: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL

Ha sido **puesta a disposición** en la Sede Electrónica el día 31/01/2024 a las 11:47 horas.





Ayuntamiento de Roquetas de Mar

ACUSE DE RECIBO

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

Concepto:

Notificación Electrónica

Documento:

JQ3S0-VWUXQ-B614K

Tipo de Expediente:

Transferencias de aprovechamiento

Expediente:

2023/03.05.01.15/232

Título Expediente:

PROYECTO DE CESION CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO AREA DE
REPARTO ARU-12. PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL

Destinatario

NIF / CIF / NIE: B04276507

Apellidos y Nombre / Razón Social: PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE
SL

Modo de respuesta:

Telemática

PROMOCIONES INMOBILIARIAS LEOMARBE SL ha **aceptado** la notificación con
registro de salida nº S-2024-1432 el día 31/01/2024 a las 12:57 horas.

