

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2998/21

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

INNOVACIÓN Nº 19 PGOU Expte. 3/19
EXPTE. TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA -2019/12075-0

E D I C T O

DON JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), HA DICTADO LA SIGUIENTE RESOLUCIÓN:

Visto el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de mayo de 2021, relativo a la aprobación definitiva de la Innovación nº 19 al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancia de a instancia de Obras Fylcón S.L, Expte. I 3/19, según proyecto redactado por los Arquitectos D. Francisco Iborra Rodríguez y D. José Jurado Martínez, que literalmente dice:

“3º. DICTAMEN de la CIP de Agenda Urbana en sesión ordinaria celebrada el 19 de abril de 2021, relativo a la aprobación definitiva de la innovación nº 19 al Plan General de Ordenación Urbanística, Expte. 3/19, Parcela P3 del ámbito S-39 del PGOU, a instancia de Obras Fylcon S.L.

I.- DICTAMEN:

[El documento electrónico íntegro del Dictamen puede consultarse en el Servicio de verificación de documentos electrónicos de la oficina virtual del ayuntamiento con el siguiente Código de verificación (CSV): **8aab7c5f3ff24920913f89a64fdcfaf6d001**].

El contenido de la propuesta, dictaminada favorablemente por la C.I.P de Agenda Urbana en sesión celebrada el 19 de abril de 2021, es del siguiente tenor literal:

“I. ANTECEDENTES.

1. En 22 de abril de 2019, R.E. 12.951, la mercantil Obras Fylcon S.L. presenta proyecto de Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar, redactado por D. Francisco Iborra Rodríguez y D. José Jurado Martínez, relativa a la Parcela P3 del Ámbito S-39 del mismo.

2. En 30 de mayo de 2019, se emite informe por parte de los Servicios Jurídicos de la Dependencia de Transformación Urbanística, en el que se especifican las deficiencias tanto documentales como del proyecto; informándose en 19 de julio de 2019 por los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS.GG., relacionándose una serie de deficiencias tanto del contenido documental del proyecto como de su contenido, así como de los distintos elementos que se describen en la misma y la falta de presentación de los planos georreferenciados en soporte digital; notificándose a la interesada las mencionadas en 21 de agosto de 2019.

3. En 5 de septiembre de 2019, la mercantil Obras Fylcon S.L. presenta 2º Proyecto Modificado de la Innovación y 13 de septiembre de 2019 se presenta el 3º modificado por lo que se entiende queda sin efecto el presentado anteriormente; informándose por los Servicios Jurídicos de Transformación Urbanística en 25 de septiembre de 2019, en el que se informa se han corregido algunos extremos, no así otras determinaciones.

4. En 26 de septiembre de 2019 informan al respecto los Servicios Técnicos de SIG, Estructura y SS.GG., que no se habían presentado los archivos digitales correspondientes a la planimetría por lo que no podía informar el mismo; poniéndosele de manifiesto el expediente, previo a la redacción de la propuesta de resolución mediante escrito de 3 de octubre de 2019 y recibido en la misma fecha.

5. En 21 de octubre de 2019, R.E. 31.798, los interesados aportan cuarto proyecto corregido y tras los informes de la TAG de Transformación de Suelo y de los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS. GG. de 12 y 17 de diciembre de 2019 (en éste último se informa de una serie de inadecuaciones), en 17 de diciembre de 2019 por la mercantil interesada se aporta nuevo Proyecto corregido; siendo informado favorablemente por ambos Servicios en 20 de diciembre de 2019 y 4 de febrero de 2020; siendo por tanto el documento presentado adecuado por lo que se continua con su tramitación.

6. En 10 de febrero de 2020 se remite el borrador de la Innovación al P.G.O.U. de Roquetas de Mar a la D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible elevando consulta sobre si la presente innovación se encontraba sometida a Evaluación Ambiental Estratégica de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; respondiéndose en 12 de febrero de 2020 y recibido en 21 del mismo, que la innovación objeto del citado expediente no se encontraba incluida entre los supuestos relacionados en el artículo 40.2 de la citada Ley, por lo que “no estaría sometida a Evaluación Ambiental Estratégica”.

7. Visto el informe favorable emitido por la Responsable de Transformación Urbanística de 25 de febrero de 2020 y la Nota de Conformidad de la Secretaría General de fecha 2 de julio de 2020, emitido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.4 del R. D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional

Igualmente, consta en el expediente informe de control económico-financiero de la Intervención Municipal de Fondos en sentido favorable de 12 de mayo de 2020, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3 del R.D. 424/2017, de 18 de abril, por el que se regula el Régimen Jurídico del Control Interno en las Entidades del Sector Público.

8. Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de julio de 2020, se aprobó inicialmente la Innovación Pormenorizada al PGOU de Roquetas de Mar, Expte. I. 3/19, y durante el plazo de exposición al público (Tablón Municipal de Edictos de 16 de julio a 31 de agosto de 2020; diario la Voz de Almería de 24 de julio 2020; B.O.P. nº 147 de 31 de julio de 2020, página web y redes sociales municipales) no se presentó alegación alguna en contra.

9. En 22 de julio de 2020 se remitió el Proyecto de Innovación y el Documento Inicial de Evaluación de Impacto en la Salud a la D.T. de Igualdad, Salud y Políticas Sociales a los efectos de la solicitud de Inicio de la Evaluación de Impacto en Salud de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.1 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo 32.1 2º de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Es informado por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica en 25 de septiembre de 2020 y recibido en 28 de septiembre de 2020 sobre la Evaluación de Impacto en Salud de la citada innovación, concluyéndose que "No va a generar impactos significativos en la salud supeditado todo ello a la veracidad de la información en que se basa la evaluación aportada por la persona promotora en el documento de Valoración de Impacto en Salud".

10. Con fecha 21 de octubre de 2020 se informa favorablemente el documento de la Innovación para su aprobación provisional por los servicios jurídicos de Transformación Urbanística.

11. Por acuerdo plenario de 11 de diciembre de 2020 se aprobó provisionalmente la Innovación al PGOU de Roquetas de Mar, Expte. I 3/19 formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancia de la mercantil Obras Fylcon S.L., relativa a la Parcela P3 del Ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de mar.

12. Con fecha 19 de enero de 2021 se solicita a la Delegación Territorial de Salud y Familias de la Junta de Andalucía la verificación del informe Evaluación del Impacto en la Salud conforme el artículo 14.4 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre. En 11 de febrero de 2021 y recibido en 21 de ese mismo mes, tiene entrada la citada verificación, emitiéndose informe favorable.

13. Con fecha 4 de marzo de 2021 se remite el expediente a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, a los efectos de la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 31.2 C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En fecha 16 de marzo se emite dicho informe, siendo recibido en 23 de marzo de 2021 el cual se emite en sentido favorable.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Son de aplicación los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto al régimen de tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como los artículos 36 y 38 del mismo texto legal relativos a la innovación del planeamiento general.

La aprobación definitiva de las innovaciones que no afecten a la ordenación estructural de los planeamientos generales corresponde a los municipios, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.2 c) 1º in fine de la L.O.U.A. en relación a lo establecido en el artículo 31.1 B) a) del citado texto legal.

2. Es de aplicación igualmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, que fue aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (B.O.J.A. nº 126 de 1 de julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1.a) de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

4. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 27/2013 de 27 de diciembre.

5. Son de aplicación los artículos 22.2 c) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, en relación a lo dispuesto en el artículo 47.2 II) en cuanto a la adopción de los acuerdos por los Órganos de Gobierno del Ayuntamiento.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. Por cuanto antecede esta Concejalía-Delegada, en virtud del Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 1 de febrero de 2021 (B.O.P. nº 25 de 8 de febrero de 2021), por el que se le delegan las atribuciones sobre diversas materias, PROPONE al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

1º. Aprobar definitivamente la Innovación N.º 19 al P.G.O.U., Expte. I. 3/19, según proyecto redactado por los Arquitectos D. Francisco Iborra Rodríguez y D. José Jurado Martínez, formulado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancia de Obras Fylcón S.L., en Parcela P3 del ámbito S-39, consistente en la corrección del desplazamiento existente en la trama de calificación de parcela y la modificación de la Ordenación Pormenorizada y la Tipología edificatoria de "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto" (PBA/6) a "Unifamiliar Agrupada" (UAG/3), reduciendo la altura de la edificación de 6 plantas más ático a 3 plantas y reduciendo la edificabilidad en 342 m2t.

2º Facultar al señor Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio para que publique el presente acuerdo en el B.O.P., una vez depositados sendos ejemplares diligenciados tanto en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios Urbanísticos (art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre).

3º Contra el acuerdo municipal de aprobación de esta disposición de carácter general, firme en vía administrativa, y conforme a lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Granada, en el plazo de dos meses, desde el día siguiente a la publicación del presente acto (artículo 25 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa).

No obstante, el Ayuntamiento Pleno decidirá."

II.- INTERVENCIONES:

Las intervenciones de los miembros del Pleno durante el debate se contienen en el video acta de la sesión en los siguientes enlaces:

- SR. LLAMAS UROZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y PATRIMONIO
<http://teledifusioncloud.net/roquetas/contenido/plenos-2021/pleno-6-de-mayo-de-2021.htm?id=42#t=311.1>
- SR. PORTAVOZ DEL GRUPO CIUDADANOS
<http://teledifusioncloud.net/roquetas/contenido/plenos-2021/pleno-6-de-mayo-de-2021.htm?id=42#t=491.1>
- SR. LLAMAS UROZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y PATRIMONIO
<http://teledifusioncloud.net/roquetas/contenido/plenos-2021/pleno-6-de-mayo-de-2021.htm?id=42#t=545.2>

III.- VOTACIÓN:

No haciendo uso de la palabra ningún otro Concejal por la Presidencia se someta a votación el Dictamen favorable resultando aprobado con el siguiente resultado:

- Votos a favor 16: Grupo Popular (11), Grupo Ciudadanos (2), Sr. Barrionuevo Osorio, Concejal no Adscrito (1), Sr. López Megías, Concejal no Adscrito (1) y Sra. García Garzón, Concejal no Adscrita (1).
- Votos en contra 8: Grupo Socialista (6) y Grupo IU, Tú Decides, Equo-Para la Gente (2).
- Abstenciones 1: Grupo Vox (1).

IV.- ACUERDO:

APROBAR definitivamente la Innovación Nº 19 al Plan General de Ordenación Urbanística, Expte. 3/19, Parcela P3 del ámbito S-39 del PGOU, a instancia de Obras Fylcón S.L.”

Visto que han sido depositados en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios Urbanísticos dos ejemplares de la presente Innovación al PGOU, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos (número de registro 8.751).

RESUELVO:

Procede la publicación en el B.O.P. del acuerdo de aprobación definitiva de la Innovación N.º 19 al P.G.O.U., Expte. I. 3/19, según proyecto redactado por los Arquitectos D. Francisco Iborra Rodríguez y D. José Jurado Martínez, formulado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a instancia de Obras Fylcón S.L., así como la publicación de sus ordenanzas reguladoras que a continuación se transcriben:

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a la parcela descrita en este documento.

El uso característico para la manzana será el de Vivienda Unifamiliar Agrupada. Se trata de manzanas destinadas a uso residencial unifamiliar que presentan subcategorías según como se articulen entre sí las piezas de la agrupación que las conforma. En la manzana objeto de innovación se dispondrá la categoría Unifamiliares en hilera. Esta categoría se configura mediante edificaciones entre medianeras, adosadas en sus linderos laterales, disponiendo sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG).

4.3.1. Condiciones particulares de parcelación 1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco metros cuadrados.
- Línero frontal: seis metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima con las características con las que se describen en el apartado anterior del presente artículo para el suelo urbano consolidado.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

4.3.2. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a viario público sobre las alineaciones exteriores que configuran las líneas de fachada señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar.

2. Se permitirá la continuidad en los cuerpos volados de la edificación sobre distintas parcelas dentro del desarrollo de una única promoción no superándose la longitud máxima de cinco metros lineales.

3. No se permite la creación de medianerías en las edificaciones. Si las condiciones de las edificaciones colindantes impiden la apertura de huecos sobre la medianería de referencia, ésta deberá tratarse con buena calidad de materiales y adecuada solución compositiva bien acabada.

4.3.3. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.

4.3.4. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables)- 2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien, de la superficie de parcela.

3. En proyectos unitarios de viviendas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamientos de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.

4.3.5. Altura y número de plantas

Se establece que el número máximo de plantas será de tres plantas, es decir planta baja más dos plantas.

4.3.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta interior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos. Así mismo la superficie de estos elementos no podrá ser superior a la ocupada en planta por la propia escalera a la que sirven y ninguno de sus lados rebasará los 2,50 metros lineales.

3. Con objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.

4.3.7. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 0,601 m 2 techo/ m 2 suelo. para toda la parcela.

4.3.8. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

4.3.9. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se integrarán y justificarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.

3. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de dos con cincuenta metros.

4.3.10. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamientos primarios.

Contra el acuerdo municipal de aprobación de esta disposición de carácter general, firme en vía administrativa, y conforme a lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Granada, en el plazo de dos meses, desde el día siguiente a la publicación del presente acto (artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa).

Lo manda y firma el Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio (B.O.P. nº 25 de 8 de febrero de 2021), en el lugar y fecha citados, ante mí el Secretario General, que doy fe.

Roquetas de Mar, 4 de junio de 2021.

EL CONCEJAL DELEGADO, José Luis Llamas Uroz.