

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532131.18	4068519.90
532178.33	4068511.36
532180.18	4068497.10
532179.26	4068478.64
532179.08	4068476.67
532177.74	4068456.70
532171.94	4068457.09
532121.68	4068461.83
532115.84	4068462.38
532111.03	4068462.84
532110.92	4068462.85

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>



Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0173	3.902,57	1.808,84	188.919,91	200,98	20.991,10

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 30 de marzo de 2020.

### II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las



entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

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

7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 1.808,84. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema



General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. MARIANO PERALTA MOLERO, Dª FERNANDA PERALTA MOLERO, Dª MARÍA JOSÉ PERALTA MOLERO y Dª CANDELARIA MOLERO FERNÁNDEZ, valoradas en 188.919,91 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

**PROPIETARIOS:** D. MARIANO PERALTA MOLERO, Dª FERNANDA PERALTA MOLERO, Dª MARÍA JOSÉ PERALTA MOLERO y Dª CANDELARIA MOLERO FERNÁNDEZ.

**PARCELA:** Parcela de tierra de riego eventual, en Las Lomas, término de Roquetas de Mar, cabida de cincuenta y cuatro áreas cuarenta centíreas.

**LINDEROS:** Norte, camino de Dalías; Este, canalilla; Sur, cauce de colonización; y al Oeste, Don Antonio Archilla, distante de la casa del mismo de dos metros en toda su longitud hasta llegar a la mitad de la balsa. Dentro de esta existe una balsa.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. MARIANO PERALTA MOLERO, Dª FERNANDA PERALTA MOLERO, Dª MARÍA JOSÉ PERALTA MOLERO y Dª CANDELARIA MORENO FERNÁNDEZ, en la forma y proporción correspondiente, por título de agrupación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Fernando Ruiz de Castañeda y Díaz, el 08/11/06, Nº de protocolo: 3.772.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 90.201, Tomo 3.208, Libro 1.439, Folio 73, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A022000940000PG (polígono 22, parcela 94).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 3.964 m<sup>2</sup> (3.963,19 m<sup>2</sup> según representación gráfica).

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 3.902,57 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A022095000000PY.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 200,98 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento



urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 20.991,10€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.38º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 19/18., FINCA 0027.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 31 de marzo de 2020

*“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

*1. En fecha de 26 de Junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado “Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar”, implicando la declaración de utilidad pública de los terrenos y derechos afectados por su necesidad de ocupación, aprobado por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, publicado en el BOJA en fecha de 11 de Febrero de 2016, por el que se Delegaron las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*



2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, reservándose el aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A034090490000PJ (Polígono 34, Parcela 9049).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE de 30 de Abril de 2016 y BOP de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. A la vista de lo dispuesto corresponde a este Ayuntamiento establecer de forma definitiva los derechos o reservas de aprovechamiento urbanístico derivados de la expropiación de la finca expresada, y faltando la concreción del número de unidades de aprovechamiento y su valor para cuyo fin se trasladó a los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SSGG para su informe pertinente.

7. El 10 de diciembre de 2019, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar emitieron informe obrante en el expediente para el establecimiento de las unidades de aprovechamiento urbanístico y su valoración en relación al inmueble indicado, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPESA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0027, está clasificada (12,20 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Secretario General

Guillermo Lago Nuñez

Firma 1 de 2  
Guillermo Lago Nuñez



No Sectorizado y 481,60 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0027
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A034090490000PJ (polígono 34, parcela 9049)
Referencia catastral 2018:	04079A034095000000PE (Resto en parcela catastral 04079A034090490000PJ y 04079A034095030000PU )
Superficie catastral:	2.402 m <sup>2</sup> (2.560 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	494 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	41 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	481,60 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	223,22 Uas
Aprovechamiento de cesión:	24,80 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534930.48	4072067.12
534898.09	4072109.31
534897.83	4072109.09
534895.52	4072107.14
534899.32	4072102.34



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

534899.40	4072101.88
534899.69	4072101.50
534899.71	4072101.41
534899.89	4072100.33
534898.48	4072099.27
534898.38	4072099.08
534898.38	4072099.08
534913.21	4072079.76
534916.64	4072075.29
534927.05	4072061.73
534929.10	4072059.06
534932.71	4072061.41
534936.65	4072063.99
534958.77	4072080.74
534964.73	4072088.10
534967.22	4072091.22
534931.58	4072065.83

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos [...].*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico



<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
<i>04.0792-0027</i>	<i>481,60</i>	<i>223,22</i>	<i>23.313,82</i>	<i>24,80</i>	<i>2.590,42</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 31 de marzo de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*



1. Es aplicable 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).
2. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación lo establecido en el artículo 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 223,22 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 23.313,82 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: Camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A034090490000PJ (polígono 34, parcela 9049).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 494 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 481,60 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A034095000000PE.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 24,80 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.590,42 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

Firma 1 de 2	
GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001

Url de validación <https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.39º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 45/18, FINCA 0065.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 31 de marzo de 2020

*“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado “Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar”. Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A033090210000PA (polígono 33, parcela 9021), levantándose Acta Previa de Ocupación en 3 de junio de 2016.

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose al efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0065, está clasificada (3,93 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALI-12 y 549,55 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0065

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A033090210000PA (polígono 33, parcela 9021)

Referencia catastral 2018: 04079A033095000000PA (Resto en parcela catastral 04079A033090210000PA y 04079A033095010000PB)



Superficie catastral: 7.286 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: --

Superficie registral: -- m<sup>2</sup>

Superficie expropiada: 553 m<sup>2</sup>

Superficie servidumbre: 1.041 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 549,55 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 254,72 Uas

Aprovechamiento de cesión: 28,30 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534104.27	4071540.28
534100.18	4071533.41
534115.38	4071551.22
534105.46	4071542.29
534104.66	4071531.16
534116.29	4071550.70
534103.49	4071528.32
534104.44	4071530.63
534127.74	4071567.61
534127.60	4071567.46
534130.24	4071569.79
534130.00	4071569.92
534092.03	4071443.94
534100.10	4071520.15
534102.53	4071526.01



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534093.30	4071464.32
534087.14	4071444.35
534094.71	4071486.91
534092.03	4071443.94
534095.26	4071521.53
534095.04	4071520.21
534098.76	4071529.97
534095.66	4071522.50
534088.36	4071465.38
534087.08	4071444.78
534089.74	4071487.48
534089.31	4071480.61
534122.66	4071560.32
534118.96	4071554.45
534125.20	4071564.17
534124.05	4071562.42

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanístico.[...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>



<i>Superficie construida máxima:</i>	1.397.392 m <sup>2</sup> t
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	1.640.206 Uas
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	1.476.186 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	165.021 Uas
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
<i>Coeficiente VPP:</i>	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
<i>Superficie suelo del sector:</i>	2.155.671 m <sup>2</sup> s
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0065	549,55	254,72	26.603,22	28,30	2.955,91

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 31 de marzo 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE



1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del *Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales*.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de *Autonomía Local de Andalucía*.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente*.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio*.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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)*.

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 254,72 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 26.603,22 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: Camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033090210000PA (polígono 33, parcela 9021).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 553 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 549,55 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 28,30 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.955,91 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.40º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 51/18, FINCA 0073.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 31 de marzo de 2020

“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

*I. ANTECEDENTES*

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado “Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar”. Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado



viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A030090130000PD (polígono 30, parcela 9013).

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0073, está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0073

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A030090130000PD (polígono 30, parcela 9013)

Referencia catastral 2018: 04079A030095000000PS (resto parcela 04079A030090130000PD)

Superficie catastral: 1.140 m<sup>2</sup> (1.138 m<sup>2</sup> según representación gráfica)



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

*Inscripción registral:*

--

*Superficie registral:*

--

*Superficie expropiada:* 25 m<sup>2</sup> (25,27 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

*Superficie servidumbre:* 0 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 25,27 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

*Aprovechamiento medio:* 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

*Aprovechamiento subjetivo:* 11,71 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 1,30 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533865.58	4071511.10
533869.54	4071507.82
533869.54	4071507.82
533867.81	4071506.02
533866.07	4071504.20
533862.24	4071507.37

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*



*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i> <i>1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario</i> <i>1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0073	25,27	11,71	1.223,30	1,30	135,92

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 31 de marzo de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 11,71 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 1.223,30 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: Camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A030090130000PD (polígono 30, parcela 9013).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 25 m<sup>2</sup> (25,27 m<sup>2</sup> según representación gráfica).

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 25,27 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A030095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 1,30 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con



destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 135,92 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.41º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 59/18, FINCA 0083.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 1 de abril de 2020

“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Víario denominado “Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar”. Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016), se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de



Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al interesado D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ Y Dª ENCARNACIÓN CARA MANZANO, con número de finca registral 16.612, Tomo 1492, Libro 173, Folio 69, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000860000PZ (polígono 33, parcela 86), levantándose Acta Previa de Ocupación en 25 de mayo de 2016.

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, alcanzándose acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados en 5 de julio de 2016 mediante Acta de Justiprecio de Mutuo Acuerdo, abonándose el Justiprecio correspondiente, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la



finca de proyecto identificada como 04.0792-0083 está clasificada parte (31,94 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 5.596,01 m<sup>2</sup> Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0083
Formalización Acta:	25/05/16 - 05/07/16
Titulares:	CARA MANZANO, ENCARNACION MARIA; VARGAS SANCHEZ, MIGUEL
Referencia catastral:	04079A033000860000PZ (polígono 33, parcela 86)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA
Superficie catastral:	5.629 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 16.612, Tomo 1.492, Libro 173, Folio 69 - RM nº3
Superficie registral:	5.459 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	5.628 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	5.596,01 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	2.593,75 Uas
Aprovechamiento de cesión:	288,19 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533944.20	4071104.50
533950.76	4071101.35
533893.19	4071122.72
533927.02	4071110.25



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533927.67	4071176.81
533923.21	4071178.19
533995.46	4071166.29
533931.17	4071176.27
533903.34	4071176.70
533872.75	4071131.36
533908.80	4071182.65
533907.75	4071183.25
533952.55	4071100.73
533956.25	4071113.90
533950.76	4071101.35
533891.38	4071123.41
533892.73	4071122.89
533875.10	4071129.89
533885.66	4071125.64

*Informe de valoración.*

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]

“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t



<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	1.640.206 Uas
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	1.476.186 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	165.021 Uas
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
<i>Coeficiente VPP:</i>	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
<i>Superficie suelo del sector:</i>	2.155.671 m <sup>2</sup> s
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	1.030.173 m <sup>2</sup> s

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma.[...]*

*Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0083	5.596,01	2.593,75	270.897,81	288,19	30.099,76

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 1 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*

*1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*



2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: /acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:



1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 2.593,75 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares los interesados D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ Y Dª ENCARNACIÓN CARA MANZANO, valoradas en 270.897,81 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ Y Dª ENCARNACIÓN CARA MANZANO.

PARCELA: Rústica, que forma parte de la Hacienda denominada "El Roncal", en el término municipal de Roquetas de Mar, de cabida cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados.

LINDEROS: Norte, parcela procedente de la matriz, vendida a Don Miguel Vargas Sánchez; Sur, finca matriz; Este, camino de cinco metros de anchura aproximadamente, estando situado el lindero en el eje del camino; y Oeste, Rambla de Vícar.

TITULO: Le pertenecía a D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ Y Dª ENCARNACIÓN CARA MANZANO, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevado a pública escritura, autorizada por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 10/08/94, nº de protocolo 2.458, inscripción 2ª del Tomo 1492, Libro 173, Folio 69.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 16.612, Tomo 1.492, Libro 173, Folio 69, Inscripción 2ª del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000860000PZ (polígono 33, parcela 86).

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000860000PZ (polígono 33, parcela 86).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 5.628 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 5.596,01 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 288,19 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 30.099,76 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

Firma 1 de 2			
GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001

Url de validación <https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.42º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 57/18, FINCA 0080.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 1 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

*1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*



2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A033090280000PT (polígono 33, parcela 9028), levantándose Acta Previa de Ocupación en 3 de junio de 2016.

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose al efecto tal ocupación y pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0080, está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0080

Formalización Acta: 03/06/16



*Titulares:* AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

*Referencia catastral:* 04079A033090280000PT (polígono 33, parcela 9028)

*Referencia catastral 2018:* 04079A033095000000PA (resto parcela 04079A033090280000PT)

*Superficie catastral:* 1.129 m<sup>2</sup>

*Inscripción registral:* --

*Superficie registral:* -- m<sup>2</sup>

*Superficie expropiada:* 856 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:* 0 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 858,76 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

*Aprovechamiento medio:* 0,515 Uas/m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento subjetivo:* 396,65 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 44,07 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

Coord X	Coord Y
533927.67	4071176.81
533931.17	4071176.27
533908.80	4071182.65
533923.21	4071178.19
533866.54	4071206.82
533907.75	4071183.25
533834.74	4071227.18
533841.64	4071222.76
533868.61	4071210.25
533805.66	4071250.55
533919.21	4071183.62
533910.41	4071186.34



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533998.89	4071169.80
533928.58	4071180.72
533995.46	4071166.29
533997.18	4071168.05
533802.38	4071247.90
533822.80	4071234.83
533804.58	4071251.25
533802.17	4071248.03
533805.66	4071250.55

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup></i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup></i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i> <i>1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario</i> <i>1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>



<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
<i>04.0792-0080</i>	<i>855,77</i>	<i>396,65</i>	<i>41.427,06</i>	<i>44,07</i>	<i>4.603,01</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 1 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*

- 1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- 2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*



3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 396,65 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el



Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 41.427,06 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

**PROPIETARIOS:** AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

**PARCELA:** Camino público.

**INSCRIPCIÓN:** Sin inscripción registral.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A033090280000PT (polígono 33, parcela 9028).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 856 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 858,76 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A033095000000PA.

**2º INSCRIBIR** la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

**3º RECONOCER** a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 44,07 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 4.603,01 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

**4º INSCRIBIR** la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

**5º** Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**6º** Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "



La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.43º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 58/18, FINCA 0081.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 1 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

*I. ANTECEDENTES*

*1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*

*2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*

*3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A033090260000PP (polígono 33, parcela 9026), levantándose Acta Previa de Ocupación en 3 de junio de 2016.*

*4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.*

Firma 1 de 2
GUILLERMO LAGO NUÑEZ

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPESA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0081 está clasificada parte (6,29 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALI-12 y 1.287,45 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0081
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A033090260000PP (polígono 33, parcela 9026)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (resto parcela 04079A033090260000PP)
Superficie catastral:	1.786 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	-- m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	1.294 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	84 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	1.287,45 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	596,73 Uas
Aprovechamiento de cesión:	66,30 Uas



*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534057.45	4071192.41
533842.80	4071366.99
533842.64	4071365.91
533998.18	4071246.21
533896.15	4071325.91
534036.44	4071215.61
533985.46	4071249.69
533997.07	4071240.80
533966.63	4071264.12
533976.45	4071256.60
533859.06	4071348.77
533892.92	4071322.16
533842.28	4071363.51
533842.03	4071361.84
534050.45	4071202.75
534048.54	4071202.58
534054.03	4071201.54
534052.30	4071202.46
534036.44	4071215.61
534059.93	4071196.82
534036.34	4071209.32
534036.51	4071214.92
534059.93	4071196.82
534045.12	4071202.29

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*



Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0081	1.287,45	596,73	62.324,30	66,30	6.924,92

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 1 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE



**1.** *Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

**2.** *Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*

**3.** *Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

**4.** *Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*

**5.** *Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*

**6.** *Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.*

**7.** *Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.*

**8.** *Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.*

**9.** *Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.*

**10.** *Es aplicable 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).*

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 596,73 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 62.324,30 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: Camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033090260000PP (polígono 33, parcela 9026)

SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.294 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 1.287,45 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 66,30 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 6.924,92 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001	
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Clasificador: Acta -    Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original	

y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

## 2.44º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 60/18, FINCA 0084.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 2 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados Dª ENCARNACION MARIA CARA MANZANO Y D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ, con número de finca registral Finca nº

Firma 1 de 2			
GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON



16.881, Tomo 1.500, Libro 176, Folio 157, Inscripción 1<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000850000PS (polígono 33, parcela 85), levantándose Acta de Ocupación Previa en 25 de mayo de 2016.

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 5 de julio de 2016, se levantó el Acta de Ocupación, alcanzándose acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados, mediante Acta de Justiprecio de Mutuo Acuerdo ese mismo días, abonándose el Justiprecio correspondiente; pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0005, en la parte emplazada en el término municipal de Roquetas de Mar, está clasificada (3,25 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable No Sectorizado y 3.504,94 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0084

Formalización Acta: 25/05/16 - 05/07/16

Titulares: CARA MANZANO, ENCARNACION MARIA; VARGAS SANCHEZ, MIGUEL



Referencia catastral: 04079A033000850000PS (polígono 33, parcela 85)

Referencia catastral 2018: 04079A033095000000PA

Superficie catastral: 7.616 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: Finca nº 16.881, Tomo 1.500, Libro 176, Folio 167 - RM nº3

Superficie registral: 7.945 m<sup>2</sup>

Superficie expropiada: 7.616 m<sup>2</sup>

Superficie servidumbre: 0 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 6.803,53 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 3.153,44 Uas

Aprovechamiento de cesión: 350,38 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533874.77	4071135.72
533872.52	4071131.51
533867.80	4071144.21
533876.75	4071138.70
533872.75	4071131.36
533773.46	4071158.66
533806.92	4071147.94
533821.40	4071232.68
533816.92	4071225.76
533844.02	4071154.36
533854.36	4071150.44
533811.01	4071150.59
533823.57	4071154.56
533903.34	4071176.70
533907.75	4071183.25



Coord X	Coord Y
533872.75	4071131.36
533834.74	4071227.18
533822.80	4071234.83
533866.54	4071206.82
533841.64	4071222.76

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>



*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de esta área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0084	6.803,53	3.153,44	329.352,77	350,38	36.594,75

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 2 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el artículo 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.



5. Es de aplicación el artículo 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 3.153,44 UA. (90%) provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde



la Autovía del Mediterráneo, artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares Dª. ENCARNACION MARIA CARA MANZANO Y D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ, valoradas en 329.352,77 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: Dª. ENCARNACION MARIA CARA MANZANO Y D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ.

PARCELA: Terreno rústico que forma parte de la Hacienda denominada "El Roncal", en el término Municipal de Roquetas de Mar, de cabida siete mil novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

LINDEROS: Al Norte, parcela procedente de la matriz vendida a D. Francisco Manzano Jiménez; Sur, finca procedente de la matriz, vendida a D. Torcuato Poyatos Porcel; Este, eje de camino de cinco metros de anchura aproximadamente; y al Oeste, Rambla de Vícar.

TITULO: Les pertenecía a Dª. ENCARNACION MARIA CARA MANZANO Y D. MIGUEL VARGAS SANCHEZ en régimen de gananciales, según título de compraventa, elevada a Escritura Pública, autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez el 27/06/84.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral Finca nº 16.881, Tomo 1.500, Libro 176, Folio 157, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Núm. 3 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000850000PS (polígono 33, parcela 85)

SUPERFICIE EXPROPIADA: 7.616 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 6.803,53 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 350,38 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 36.594,75 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.



*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.*"

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.45º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 40/18, FINCA 0059.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 3 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

*I. ANTECEDENTES*

- 1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016), se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*
- 2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*
- 3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al interesado D. ANTONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, con número de finca registral 16.059, Tomo 1469, Libro 166, Folio 9, Inscripción 2º, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000350000PL (polígono 33, parcela 35), levantándose Acta Previa de Ocupación en 24 de mayo de 2016.*



4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 5 de julio de 2016 se levantó el Acta de Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión; fijándose el Justiprecio de los bienes expropiados en 18 de mayo de 2017 por Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones, abonándose el Justiprecio correspondiente.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0059, está clasificada (28,18 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALI-11 y 3.150,47 m<sup>2</sup> Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0059
Formalización Acta:	24/05/16 - 05/07/16
Titulares:	MARTINEZ MARTINEZ, ANTONIO
Referencia catastral:	04079A033000350000PL (polígono 33, parcela 35)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (Resto parcela catastral 04079A033000350000PL y 04079A033001210000PH )
Superficie catastral:	4.628 m <sup>2</sup>



*Inscripción registral:* Finca nº 16.059, Tomo 1.469, Libro 166, Folio 9 - RM nº3

*Superficie registral:* 4.622 m<sup>2</sup>

*Superficie expropiada:* 3.178 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:* 129 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 3.150,47 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

*Aprovechamiento medio:* 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

*Aprovechamiento subjetivo:* 1.460,24 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 162,25 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534247.53	4071639.25
534236.54	4071633.21
534198.17	4071550.72
534192.49	4071538.52
534272.73	4071653.79
534265.25	4071649.88
534265.24	4071649.87
534247.54	4071639.26
534245.71	4071587.48
534258.60	4071618.37
534270.84	4071647.71
534273.54	4071654.19
534230.08	4071550.03
534233.20	4071557.50
534227.76	4071548.85
534230.08	4071550.03
534195.11	4071537.17
534201.99	4071533.63



Coord X	Coord Y
534203.64	4071532.78
534219.47	4071544.74

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen*



derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma.[...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0059	3.150,47	1.460,24	152.511,42	162,25	16.945,71

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 3 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.



7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 1.460,24 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el interesado D. ANTONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, valoradas en 152.511,42 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. ANTONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ.



*PARCELA: Trozo de tierra de secano en el paraje de la Algaida, en el término de Roquetas de Mar, que formó parte del Cortijo llamado de "Las Palmeras" o del Patrón Miguel; tiene de cabida cuarenta y seis áreas, veintidós centiáreas.*

*LINDEROS: Norte, finca que adquiere Don Manuel Peña Martínez, separada de la misma, por un muro; Sur, tierras de Don José Blázquez Cano y otros; Este, con la Rambla de Vícar, separada de la misma por un camino de tres metros de anchura; y Oeste, las de Consolación López Salmerón.*

*TITULO: Le pertenecía a D. ANTONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ con carácter privativo por título de donación, elevado a pública escritura, autorizada por el Ilustre Notario D. Enrique López Monzó, el 17/01/06, nº de protocolo 3.588, inscripción 2ª del Tomo 1469, Libro 166, Folio 9.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 16.059, Tomo 1469, Libro 166, Folio 9, Inscripción 2ª del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000350000PL (polígono 33, parcela 35).*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000350000PL (polígono 33, parcela 35).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 3.178 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 3.150,47 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 162,25 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 16.945,71 euros, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

**2.46º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 99/18, FINCA 0134.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 3 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

*I. ANTECEDENTES*

- 1. En fecha de 26 de Junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar", implicando la declaración de utilidad pública de los terrenos y derechos afectados por su necesidad de ocupación, aprobado por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, publicado en el BOJA en fecha de 11 de Febrero de 2016, por el que se Delegaron las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*
- 2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, reservándose el aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*
- 3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A027090070000PO (polígono 27, parcela 9007).*
- 4. En 29 de abril de 2016, (BOE de 30 de Abril de 2016 y BOP de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.*



5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. A la vista de lo dispuesto corresponde a este Ayuntamiento establecer de forma definitiva los derechos o reservas de aprovechamiento urbanístico derivados de la expropiación de la finca expresada, y faltando la concreción del número de unidades de aprovechamiento y su valor para cuyo fin se trasladó a los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SSGG para su informe pertinente.

7. El 20 de diciembre de 2019, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar emitieron informe obrante en el expediente para el establecimiento de las unidades de aprovechamiento urbanístico y su valoración en relación al inmueble indicado, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPESA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0134 está clasificada parte (3,56 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 552,42 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0134		
Formalización Acta:	03/06/16		
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
Referencia catastral:	04079A027090070000PO (polígono 27, parcela 9007)		
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS	(resto	parcelas
	04079A027090070000PO	y	catastrales
Superficie catastral:	2.608 m <sup>2</sup> (2.851 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		
Inscripción registral:	--		
Superficie registral:	--		



<i>Superficie expropiada:</i>	556 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	51 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	552,42 m <sup>2</sup>
<i>Área de reparto:</i>	ARZ-01
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	256,05 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	28,45 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532437.64	4070050.86
532442.35	4070044.25
532430.57	4070056.89
532433.63	4070054.99
532416.49	4070071.87
532406.96	4070088.49
532443.71	4070042.45
532419.30	4070066.35
532417.87	4070069.47
532387.79	4070124.84
532386.21	4070127.90
532405.07	4070091.79
532402.96	4070095.48
532377.96	4070143.88
532377.96	4070143.88
532383.40	4070133.35
532379.04	4070141.79
532396.70	4070116.32
532405.34	4070099.58



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532380.19	4070148.17
532380.81	4070147.07
532434.99	4070044.25
532433.10	4070047.40
532439.09	4070036.45
532438.25	4070037.82
532429.83	4070049.82
532429.38	4070049.94
532431.36	4070049.08
532430.96	4070049.28
532427.08	4070050.80
532425.79	4070052.37
532428.42	4070050.25
532427.57	4070050.60
532423.83	4070056.28
532421.79	4070060.95
532425.08	4070053.50
532424.88	4070053.95
532443.71	4070042.45
532410.03	4070091.18
532417.59	4070078.00
532406.47	4070097.40
532409.95	4070091.32
532426.25	4070060.75
532428.79	4070058.04
532421.42	4070071.30
532425.45	4070062.59

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la*



obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0134	552,42	256,05	26.742,16	28,45	2.971,35

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 3 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 256,05. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 26.742,16 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: Camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027090070000PO (polígono 27, parcela 9007).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 556 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 552,42 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 28,45 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento



urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.971,35 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.  
No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.47º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 98/18, FINCA 0133.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 3 de abril de 2020

*Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

*1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al interesado D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ, con número de finca registral 7.215, Tomo 1.946, Libro 400, Folio 59 del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000450000PF (polígono 27, parcela 45).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0133 está clasificada parte (107,30 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 12.545,55 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0133



Formalización Acta:	26/05/16 – 05/07/16
Titulares:	LOPEZ FERNANDEZ, MIGUEL ANGEL
Referencia catastral:	04079A027000450000PF (polígono 27, parcela 45)
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS (resto parcela catastral 04079A027000450000PF)
Superficie catastral:	21.619 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 7.215, Tomo 1.946, Libro 400, Folio 59 - RM nº1
Superficie registral:	20.800 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	12.653 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	50 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	12.545,55 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	5.814,86 Uas
Aprovechamiento de cesión:	646,10 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532565.42	4070142.02
532564.45	4070140.95
532560.98	4070142.26
532559.49	4070140.94
532559.54	4070140.03
532559.51	4070140.00
532559.72	4070136.24
532426.25	4070060.75
532425.45	4070062.59
532421.42	4070071.30



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532417.59	4070078.00
532410.03	4070091.18
532409.95	4070091.32
532406.47	4070097.40
532405.34	4070099.58
532396.70	4070116.32
532410.39	4070128.63
532492.94	4070202.83
532528.44	4070172.89
532532.69	4070169.30
532537.24	4070165.47
532565.42	4070142.02
532559.01	4070131.90
532556.90	4070127.55
532553.19	4070122.95
532549.52	4070120.07
532544.05	4070117.69
532520.72	4070112.38
532504.25	4070102.91
532496.82	4070096.99
532445.98	4070049.36
532445.10	4070044.25
532443.71	4070042.45
532442.35	4070044.25
532437.64	4070050.86
532433.63	4070054.99
532430.57	4070056.89
532428.79	4070058.04

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio*



de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0133	12.545,55	5.814,86	607.318,80	646,10	67.479,87

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 3 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 5.814,86 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ, valorado en 607.318,80 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIO: D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ.

PARCELA: Parcela del lote número cuarenta y uno del Sector I, sita en el término de Roquetas de Mar, pago de los Albardinales, con una superficie de dos hectáreas, y ocho áreas.

LINDEROS: Al Norte, parcela número 108 de Don Gabriel Bonilla Casanova; Sur, parcela número 118 de Don Francisco Jiménez Fuentes; Este, carretera de Roquetas a Puebla de Vícar; y Oeste, acequia y camino que la separa de la parcela número 29 de Don Bernardo López Gómez y de la parcela número 30 de Don Aquilino Fernández.

TITULO: Le pertenecía a D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ, por título de compraventa con carácter propio.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 7.215, Tomo 1.946, Libro 400, Folio 59, Inscripción 9ª, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027000450000PF (polígono 27, parcela 45).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 12.653 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 12.545,55 m2.



REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 646,10 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valorado en 67.479,87 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.48º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 100/18, FINCA 0136.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 6 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES



1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la mercantil BIO TORRES REYES, S.L. con número de finca registral 6.180, Tomo 3.737, Libro 1.932, Folio 223 del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A027000470000PO (polígono 27, parcela 47).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE n° 104, de 30 de abril de 2016 y BOP n° 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 6 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:



De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0136 está clasificada parte (31,78 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 435,57 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0136
Formalización Acta:	26/05/16 – 06/07/16
Titulares:	BIO TORRES REYES, S.L.
Referencia catastral:	04079A027000470000PO (polígono 27, parcela 47)
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS (resto parcela catastral 04079A027000470000PO)
Superficie catastral:	20.434 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 6.180, Tomo 3.737, Libro 1.932, Folio 223 - RM nº1
Superficie registral:	19.500 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	468 m <sup>2</sup> (467,35 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Superficie servidumbre:	52 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	435,57 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	201,89 Uas
Aprovechamiento de cesión:	22,43 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532429.38	4070049.94
532438.25	4070037.82
532429.83	4070049.82
532439.09	4070036.45
532433.10	4070047.40
532434.99	4070044.25
532439.09	4070036.45
532425.51	4070028.11
532421.31	4070022.23
532438.98	4070036.31
532435.15	4070037.37
532427.57	4070050.60
532428.42	4070050.25
532396.65	4069990.22
532422.54	4070040.77
532430.96	4070049.28
532431.36	4070049.08

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>



<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
<i>04.0792-0136</i>	<i>435,57</i>	<i>201,89</i>	<i>21.085,55</i>	<i>22,43</i>	<i>2.342,84</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 6 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APPLICABLE*

<b>Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web</b>	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del *Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales*.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de *Autonomía Local de Andalucía*.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente*.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio*.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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)*.

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 201,89 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la mercantil BIO TORRES REYES, S.L., valoradas en 21.085,55 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIO: BIO TORRES REYES, S.L.

PARCELA: Sita en Paraje Cortijo del Castaño, del término municipal de Roquetas de Mar, forma parte del lote número 30. Tiene una superficie de una hectárea noventa y cinco áreas.

LINDEROS: Norte, parcela número 29 de Don Bernardo López Gómez; Este, camino y acequia que la separa de la parcela número 41 de Don Antonio García Martínez y parcela 118 de Don Francisco Jiménez Fuentes; Sur, parcela número 127 de Don Juan Martín González; y Oeste, rambla que la separa de la segunda parte de la parcela número 115 de Don Miguel Soriano López.

TITULO: Le pertenecía a BIO TORRES REYES, S.L., por título de aportación social.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 6.180, Tomo 3.737, Libro 1.932, Folio 223, Inscripción 11º, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027000470000PO (polígono 27, parcela 47).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 468 m<sup>2</sup> (467,35 m<sup>2</sup> según representación gráfica).

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 435,57 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 22,43 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con





destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.342,84 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.*"

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.49º. PROPOSICIÓN relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 43/18, FINCA 0063.

Se da cuenta de la Proposición del/la Concejal Delegado/a de ORDENACION DEL TERRITORIO de fecha 6 de abril de 2020

*“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

## 4. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al

*Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*

*2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*

*3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, sin número de finca registral, con referencia catastral 04079A033090230000PY (polígono 33, parcela 9023).*

*4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº104, de 30 de abril de 2016, y BOP nº77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.*

*5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose al efecto tal ocupación y pasando a ser de dominio público la finca en cuestión*

*6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:*

*De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0063, está clasificada (4,81 m2) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALI-11 y 302,82 m2 como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.*





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

Identificador Proyecto:	04.0792-0063
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A033090230000PY (polígono 33, parcela 9023)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (Resto en parcela catastral 04079A033090230000PY)
Superficie catastral:	3.880 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	-- m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	308 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	99 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	302,82 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	140,36 Uas
Aprovechamiento de cesión:	15,60 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534157.35	4071498.77
534127.76	4071519.24
534157.35	4071498.77
534125.22	4071514.91
534135.33	4071507.92
534151.78	4071496.54
534153.09	4071495.63
534104.44	4071530.63
534103.49	4071528.32



534102.53	4071526.01
534119.56	4071517.68

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*“Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no*



edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0063	302,82	140,36	14.659,24	15,60	1.628,80

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 6 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APPLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los



*bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.*

**9.** *Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.*

**10.** *Es aplicable 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).*

### **III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

*Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:*

*1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 140,36 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, valorada en 14.659,24 euros.*

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

*PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033090230000PY (polígono 33, parcela 9023-).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 308 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 302,82 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.*



2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 15,60 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 1.628,80 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.50º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 46/18, FINCA 0066.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 6 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

*1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de*



*las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*

*2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*

*3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la mercantil Mugiverde Sociedad Cooperativa Andaluza II Grado, con número de finca registral 33.257, Tomo 3.542, Libro 1.716, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A033000390000PO (polígono 33, parcela 39).*

*4. En 29 de abril de 2016, (BOE n° 104, de 30 de abril de 2016 y BOP n° 77 de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.*

*5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.*

*6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPESA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:*

*De acuerdo con la documentación gráfica del 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. n° 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0066, está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0066

Formalización Acta: 03/06/16 – 05/07/2016

Titulares: MURGIVERDE S. COOP. AND. II GRADO

Referencia catastral: 04079A033000390000PO (polígono 33, parcela 39)

Referencia catastral 2018: 04079A033095000000PA (resto parcela 04079A033000390000PO)

Superficie catastral: 23.100 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: Finca nº 33.257, Tomo 3.542, Libro 1.716, Folio 216 - RM nº3

Superficie registral: 22.396 m<sup>2</sup>

Superficie expropiada: 1.104 m<sup>2</sup> (1.101,37 según representación gráfica)

Superficie servidumbre: 0 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 1.101,37 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 510,48 Uas

Aprovechamiento de cesión: 56,72 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534088.36	4071465.38
534088.36	4071465.38
534047.83	4071476.62
534044.50	4071474.57
534078.29	4071503.15
534075.41	4071500.36
534088.19	4071511.22



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534083.71	4071507.40
534053.09	4071479.91
534051.27	4071478.72
534054.47	4071481.84
534053.75	4071480.60
534095.04	4071520.21
534095.26	4071521.53
534089.31	4071480.61
534089.74	4071487.48
534093.54	4071517.15
534091.98	4071515.36
534095.66	4071522.50
534094.49	4071521.08

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m2s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m2t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>



<i>Coeficientes de homogenización:</i>	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
--	--

<i>Coeficiente VPP:</i>	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
-------------------------	---------------------------

<i>Superficie suelo del sector:</i>	2.155.671 m <sup>2</sup> s
-------------------------------------	----------------------------

<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	1.030.173 m <sup>2</sup> s
---	----------------------------

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0066	1.101,37	510,48	53.316,33	56,72	5.924,04

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 6 de abril de 2020.*

## **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

- 1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- 2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las*



entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

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

7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 510,48 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema



General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la mercantil MUGIVERDE SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA II GRADO, valoradas en 53.316,33 euros.

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

**PROPIETARIOS:** MUGIVERDE SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA II GRADO.

**PARCELA:** Centro para la transformación de frutas y hortalizas para consumo en fresco, en construcción, sito en el Paraje de La Algaida, término de Roquetas de Mar, con fachada principal al Oeste, que se está edificando sobre una parcela de terreno que formó parte de la Hacienda El Roncal, de superficie dos hectáreas, veintitrés áreas y noventa y seis centíreas, que disfruta de ciento sesenta horas de agua del Pozo del Roncal. Está formado por una edificación que se distribuye en dos zonas; Zonas de oficinas, compuesta de un edificio en dos plantas, cuya construcción es de estructura de hormigón armado, de forjado unidireccional; la superficie construida en planta baja es de seiscientos cuarenta y ocho metros y diecisiete decímetros cuadrados y la de la planta alta, cuatrocientos sesenta y nueve metros y veintiún decímetros cuadrados. Zona industrial, formada por una nave construida con pórticos adosados, con cerramiento de panel aislante, distinguiéndose tres áreas, que son la de recepción de productos, confección de género y expedición de mercancías. El área de género tiene una edificación en dos plantas, y el resto de una sola planta. En planta baja ocupa una superficie construida de nueva mil doscientos veinticinco metros y setenta y un decímetros cuadrados, y en planta alta, mil cuatrocientos veintinueve metros y sesenta siete decímetros cuadrados. La diferencia entre la superficie construida en planta baja y la que ocupa el terreno en donde está ubicada, se destina a viales, parking, accesos y anchuras. La total superficie construida es la de once mil setecientos setenta y dos metros y setenta y seis decímetros cuadrados, correspondiendo a la planta baja, nueve mil ochocientos setenta y tres metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados.

**LINDEROS:** Linda por todos sus vientos con la finca en donde está ubicada, y ésta a su vez linda: Norte, señor Ufarte; Sur, Francisco García Martínez y Luis García Martínez; Este, camino de Las Losas por donde tiene su acceso; y Oeste, Carretera de Colonización.

**TÍTULO:** Le pertenecía a MUGIVERDE SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA II GRADO, de pleno dominio por título de aportación social, elevado a Escritura Pública, Autorizada en El Ejido por el Ilustre Notario D. Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, el 13/05/2010. N° de protocolo: 2343.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 33.257, Tomo 3.542, Libro 1.716, Folio 216, Inscripción 7º, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A033000390000PO (polígono 33, parcela 39).



*SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.104 m<sup>2</sup> (1.101,37 según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 1.107,37 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 56,72 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 5.924,04 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.51º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 102/18, FINCA 0138.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 6 de abril de 2020



*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, con referencia catastral 04079A027090080000PK (polígono 27, parcela 9008).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se



*distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:*

*De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0138 está clasificada parte (3.593,90 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Vía Pecuaria (Cordel de la Martinica) y 497,05 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.*

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0138
<i>Formalización Acta:</i>	03/06/16
<i>Titulares:</i>	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA
<i>Referencia catastral:</i>	04079A027090080000PK (polígono 27, parcela 9008)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A027095000000PS (resto parcelas catastrales 04079A027090080000PK y 04079A027095020000PU)
<i>Superficie catastral:</i>	26.126 m <sup>2</sup>
<i>Inscripción registral:</i>	--
<i>Superficie registral:</i>	--
<i>Superficie expropiada:</i>	4.091 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	497,05 m <sup>2</sup>
<i>Área de reparto:</i>	ARZ-01
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	230,38 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	25,60 Uas



Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532222.65	4069914.89
532233.36	4069907.00
532227.90	4069911.08
532292.03	4069910.15
532304.28	4069900.25
532273.48	4069925.21
532285.36	4069915.54
532324.25	4069882.51
532324.02	4069882.11
532314.96	4069891.32
532322.02	4069884.76
532231.14	4069963.96
532235.31	4069958.86
532235.39	4069958.78
532229.99	4069963.02
532234.64	4069911.57
532261.76	4069883.16
532235.39	4069958.78
532231.55	4069913.99
532320.46	4069885.37
532287.95	4069910.20
532324.02	4069882.11
532308.91	4069839.91
532305.63	4069842.79
532314.24	4069835.32
532311.93	4069837.32
532299.72	4069848.43
532297.12	4069850.99
532302.94	4069845.32
532302.57	4069845.67
532285.46	4069861.52



Firma 1 de 2	Firma 2 de 2		
GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON

Coord X	Coord Y
532282.35	4069864.22
532294.04	4069853.90
532289.75	4069857.75
532273.62	4069871.72
532270.06	4069874.97
532279.72	4069866.47
532276.82	4069868.93
532336.36	4069817.35
532335.53	4069817.60
532296.78	4069856.13
532337.19	4069817.16
532332.32	4069819.23
532330.73	4069820.24
532334.73	4069817.90
532333.97	4069818.30
532327.30	4069822.85
532325.63	4069824.30
532329.18	4069821.34
532327.71	4069822.50
532318.91	4069831.07
532316.39	4069833.40
532323.97	4069826.06
532321.53	4069828.55
532231.55	4069913.99
532221.57	4069915.63
532223.59	4069918.19
532262.98	4069881.44
532259.40	4069884.64
532266.43	4069878.32
532265.84	4069878.85
532248.60	4069894.22
532245.97	4069896.54
532255.36	4069888.22
532251.53	4069891.61
532239.13	4069902.32

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001	
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Clasificador: Acta -    Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original	

Coord X	Coord Y
532237.09	4069904.04
532243.04	4069899.04
532240.01	4069901.58
532225.27	4069912.99

*Informe de valoración.*

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s



*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0138	497,05	230,38	24.061,74	25,60	2.673,53

7. *Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 6 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*

- 1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- 2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*
- 3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- 4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*
- 5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*
- 6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.*



7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 230,38 (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, valoradas en 24.061,74 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.



*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027090080000PK (polígono 27, parcela 9008).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 4.091 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 497,05 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 25,60 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.673,53€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.52º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 73/18, FINCA 0106.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 7 de abril de 2020



*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016), se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, sin número de finca registral, con referencia catastral 04079A031090100000PQ (polígono 31, parcela 9010) levantándose Acta Previa de Ocupación en 3 de junio de 2016.
4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016 se levantó el Acta de Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y



Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0106 está clasificada parte (7,05 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 603,63 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0106
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A031090100000PQ (polígono 31, parcela 9010)
Referencia catastral 2018:	04079A031095000000PR (resto parcelas catastrales 04079A031090100000PQ y 04079A031095010000PD )
Superficie catastral:	13.133 m <sup>2</sup> (13.615 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	611 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	603,63 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	279,78 Uas
Aprovechamiento de cesión:	31,09 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533409.54	4070905.36
533368.17	4070936.55
533352.76	4070953.13
533360.25	4070955.36
533373.20	4070941.42
533412.71	4070902.21
533419.93	4070895.06
533414.94	4070890.15
533394.48	4070910.44
533409.54	4070905.36
533408.38	4070905.06
533409.64	4070904.42
533408.77	4070904.20

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>



<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	1.476.186 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	165.021 Uas
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
<i>Coeficiente VPP:</i>	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
<i>Superficie suelo del sector:</i>	2.155.671 m <sup>2</sup> s
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	1.030.173 m <sup>2</sup> s

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma.[...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0106	603,63	279,78	29.221,19	31,09	3.246,80

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 7 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*

*1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*



2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: /acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:



1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 279,78 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, valoradas en 29.221,19 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

PARCELA: camino público.

LINDEROS: no constan.

TITULO: Le pertenecía al AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR con carácter demanial, camino público.

INSCRIPCIÓN: Sin registral asignada. Inscrita en el inventario Municipal de Bienes y Derechos al N° INM001526.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031090100000PQ (polígono 31, parcela 9010)

SUPERFICIE EXPROPIADA: 611 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 603,63 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A031095000000PR.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 31,09 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 3.246,80 euros, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos



y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.53º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 103/18, FINCA 0141.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 7 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### *I. ANTECEDENTES*

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. LEOPOLDO TORRES PANIAGUA y Dª. ISABEL GÓMEZ GALLARDO, con número de finca registral 6.837, Tomo 1.053, Libro



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

74, Folio 92, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000360000PY (polígono 27, parcela 36).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados el día 15 de marzo de 2017, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0141 está clasificada parte (58,95 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 7.888,75 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0141

Formalización Acta: 26/05/16 – 05/07/16

Titulares: GOMEZ GALLARDO, ISABEL; TORRES PANIAGUA, LEOPOLDO

Referencia catastral: 04079A027000360000PY (polígono 27, parcela 36)

Referencia catastral 2018: 04079A027095000000PS (resto parcelas catastrales 04079A027000360000PY y 04079A027001240000PZ)



Superficie catastral: 19.950 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: Finca nº 6.837, Tomo 1.053, Libro 74, Folio 92 - RM nº1

Superficie registral: 20.000 m<sup>2</sup>

Superficie expropiada: 7.948 m<sup>2</sup>

Superficie servidumbre: 62 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 7.888,75 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 3.656,44 Uas

Aprovechamiento de cesión: 406,27 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532181.34	4069728.65
532181.62	4069729.42
532179.93	4069729.67
532183.03	4069736.12
532184.20	4069738.54
532184.23	4069738.61
532184.24	4069738.62
532185.55	4069739.74
532198.87	4069769.25
532205.84	4069788.38
532205.84	4069788.38
532207.62	4069790.00
532208.45	4069790.75
532208.46	4069790.75
532208.60	4069794.67

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Secretario General

Firma 1 de 2

GUILLERMO LAGO NUÑEZ

08/05/2020



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532211.02	4069795.97
532219.18	4069800.34
532302.94	4069845.32
532305.63	4069842.79
532308.91	4069839.91
532311.93	4069837.32
532314.24	4069835.32
532316.39	4069833.40
532318.91	4069831.07
532321.53	4069828.55
532323.97	4069826.06
532325.63	4069824.30
532324.74	4069825.07
532317.29	4069831.68
532309.22	4069837.57
532303.77	4069841.80
532299.54	4069830.58
532297.03	4069823.83
532296.88	4069823.50
532291.32	4069811.86
532288.37	4069805.61
532282.98	4069794.03
532280.23	4069788.05
532279.45	4069785.84
532237.23	4069763.24
532256.69	4069729.70
532255.83	4069726.81
532165.38	4069680.41
532166.07	4069685.13
532180.05	4069723.16
532181.82	4069727.97
532182.03	4069728.55
532181.34	4069728.65

Firma 2 de 2

GABRIEL AMAT AYLLON

08/05/2020

Alcalde - Presidente

Secretario General

GABRIEL AMAT AYLLON

08/05/2020

Alcalde - Presidente



*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i> <i>1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario</i> <i>1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir,*



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0141	7.888,75	3.656,44	381.887,30	406,27	42.431,92

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 7 de abril de 2020.

### II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los



bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 3.656,44 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. LEOPOLDO TORRES PANIAGUA y Dª. ISABEL GÓMEZ GALLARDO, valoradas en 381.887,30 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. LEOPOLDO TORRES PANIAGUA y Dª. ISABEL GÓMEZ GALLARDO.

PARCELA: Parcela número 35 sita en término de Roquetas de Mar; cabida de dos hectáreas.

LINDEROS: Norte, parcela número 32 adjudicada a José Martínez González; Este, Rambla que la separa de la parcela número 29, adjudicada a Bernardo López Gómez y parcela 115, adjudicada a Miguel Soriano López; Sur, parcela número 120, adjudicada a Antonio Cobo Jiménez; Oeste, parcela 120 adjudicada a Antonio Cobo Jiménez, parcela 107 adjudicada a Luis Martín Andújar.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

**TÍTULO:** *Le pertenecía a D. LEOPOLDO TORRES PANIAGUA y Dª. ISABEL GÓMEZ GALLARDO su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Almería por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 04/05/83.*

**INSCRIPCIÓN:** *Con número de finca registral 6.837, Tomo 1.053, Libro 74, Folio 92, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.*

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A027000360000PY (polígono 27, parcela 36).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 7.948 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 7.888,75 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A027095000000PS.

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 406,27 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 42.431,92€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.54º. PROPOSICIÓN** relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 104/18, FINCA 0142.



Se da cuenta de la Proposición del/la Concejal Delegado/a de ORDENACION DEL TERRITORIO de fecha 7 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN, con número de finca registral 39.951, Tomo 2.193, Libro 581, Folio 219, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000350000PB (polígono 27, parcela 35).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión. No alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este fue determinado por la Comisión Provincial de Valoraciones en fecha 18 de mayo de 2017.



6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0142 está clasificada parte (43,31 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 941,54 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0142		
Formalización Acta:	03/06/16 – 05/07/16		
Titulares:	COBOS FERNANDEZ, JOSE; MARTIN MARTIN, ODILE		
Referencia catastral:	04079A027000350000PB (polígono 27, parcela 35)		
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS	(resto	parcela
	04079A027000350000PB)		catastral
Superficie catastral:	8.405 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 39.951, Tomo 2.193, Libro 581, Folio 219 - RM nº 1		
Superficie registral:	8.715 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	985 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	941,54 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		



Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 436,40 Uas

Aprovechamiento de cesión: 48,49 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532257.81	4069733.46
532273.74	4069769.55
532276.09	4069776.32
532268.33	4069757.44
532273.61	4069769.23
532279.45	4069785.84
532279.45	4069785.84
532237.23	4069763.24
532260.38	4069739.39
532265.53	4069751.10
532256.69	4069729.70

*Informe de valoración.*

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo: Suelo Urbanizable

Categoría de Suelo: Ordenado



Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0142	941,54	436,40	45.579,10	48,49	5.064,34

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 7 de abril de 2020.



## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

## III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



*Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:*

*1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 436,40 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN, valoradas en 45.579,10 euros.*

*La descripción de las fincas de origen es la siguiente:*

**PROPIETARIOS:** D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN.

**PARCELA:** Parcela que es parte del lote 115, Sector I de la Zona Regable del Campo de Dalías, sita en el término municipal de Roquetas de Mar, con una superficie de ochenta y siete áreas y quince centíreas-  
**LINDEROS:** Norte, parcela 35, adjudicada a Francisco Torres Arcos; Este, la Rambla del Cañuelo; Sur, parcela 120, adjudicada a Antonio Cobos Jiménez; y Oeste, parcela 35, adjudicada a Francisco Torres Arcos.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el 20/09/00.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 39.951, Tomo 2.193, Libro 581, Folio 219, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A027000350000PB (polígono 27, parcela 35).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 985 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 941,54 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A027095000000PS.

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*



3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 48,49 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 5.064,34 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.55º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 105/18, FINCA 0143.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 7 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y



Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN, con número de finca registral 6.839, Tomo 1.756, Libro 307, Folio 41, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000340000PA (polígono 27, parcela 34).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión. No alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este fue determinado por la Comisión de Valoraciones Provincial en fecha 18 de mayo de 2017.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPESA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0143 está clasificada parte (39,70 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 4.213,62 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0143
Formalización Acta:	03/06/16 – 05/07/16
Titulares:	COBOS FERNANDEZ, JOSE; MARTIN MARTIN, ODILE
Referencia catastral:	04079A027000340000PA (polígono 27, parcela 34)
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS (resto parcelas catastrales 04079A027000340000PA y 04079A027001250000PU)
Superficie catastral:	20.700 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 6.839, Tomo 1.756, Libro 307, Folio 41 - RM nº1
Superficie registral:	22.220 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	4.253 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	4.213,62 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	1.953,01 Uas
Aprovechamiento de cesión:	217,00 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532149.36	4069630.67
532254.29	4069721.62
532149.35	4069630.66



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532255.83	4069726.81
532165.04	4069678.07
532151.92	4069635.69
532237.97	4069678.25
532240.18	4069684.03
532236.37	4069671.31
532237.10	4069673.33
532252.11	4069714.28
532252.25	4069714.64
532244.79	4069695.92
532247.33	4069702.34
532146.30	4069627.04
532142.99	4069624.40
532149.14	4069630.41
532146.30	4069627.04
532149.60	4069623.46
532235.58	4069670.88
532144.02	4069622.12
532144.65	4069620.73
532255.83	4069726.81
532165.38	4069680.41

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

*Clasificación de suelo:*

*Suelo Urbanizable*



Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0143	4.213,62	1.953,01	203.977,56	217,00	22.664,17



7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 7 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).



### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 1.953,01 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN, valoradas en. 203.977,56 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN.

PARCELA: Parcela sita en el término municipal de Roquetas de Mar, con una superficie de dos hectáreas, veintidós áreas, veinte centíreas.

LINDEROS: Norte, Leopoldo Torres Paniagua y Miguel Soriano López; Sur, Miguel Bonilla Rodríguez, camino particular en medio, y Antonio López Martín; Este, Rambla del Cañuelo y Miguel Soriano López, y Oeste, Luis Martín Andújar y Miguel Salinas Gómez.

TÍTULO: Le pertenecía a D. JOSÉ COBOS FERNÁNDEZ y Dª. ODILE MARTÍN MARTÍN su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en El Ejido, por el Ilustre Notario D. Agustín Pérez Bustamante de Monasterio, el 04/10/93.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 6.839, Tomo 1.756, Libro 307, Folio 41, Inscripción 2º, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027000340000PA (polígono 27, parcela 34).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 4.253 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 4.213,62 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.



2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 217,00 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 22.664,17 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.56º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 75/18, FINCA 0108.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 8 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

#### I. ANTECEDENTES



1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016), se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a D. BALDOMERO GARCÍA IBÁÑEZ Y Dª CARMEN JOSEFA LÓPEZ VILLEGRAS, con Finca registral número 30.646, Tomo 1.928, Libro 389, Folio 92, del Registro de la Propiedad nº 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A031000020000PE (polígono 31, parcela 2) levantándose Acta Previa de Ocupación en 25 de mayo de 2016.
4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 25 de junio de 2016 se levantó el Acta de Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación y alcanzándose acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados ese mismo día mediante Acta de Justiprecio de Mutuo Acuerdo, abonándose el Justiprecio correspondiente; pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se



*distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:*

*De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0108 está clasificada parte (112,21 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 7.333,95 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.*

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0108
<i>Formalización Acta:</i>	25/05/16
<i>Titulares:</i>	GARCIA IBAÑEZ, BALDOMERO; LOPEZ VILLEGAS, CARMEN JOSEFA
<i>Referencia catastral:</i>	04079A031000020000PE (polígono 31, parcela 2)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A031095000000PR (resto parcela 04079A031000020000PE)
<i>Superficie catastral:</i>	17.964 m <sup>2</sup>
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 30.646, Tomo 1.928, Libro 389, Folio 92 - RM nº3
<i>Superficie registral:</i>	10.540 m <sup>2</sup>
<i>Superficie expropiada:</i>	7.446 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	48 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	7333,95
<i>Área de reparto:</i>	ARZ-01
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	3.399,29 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	377,70 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533307.77	4070850.44
533307.57	4070850.13
533301.96	4070847.57
533298.29	4070848.84
533283.87	4070840.61
533278.15	4070839.36
533256.40	4070829.11
533231.00	4070813.97
533219.02	4070804.81
533211.43	4070802.98
533202.73	4070797.56
533202.02	4070797.12
533198.54	4070809.81
533194.70	4070829.03
533193.93	4070834.06
533191.87	4070847.49
533187.83	4070869.54
533189.99	4070869.88
533226.14	4070887.75
533262.16	4070904.97
533269.57	4070909.73
533271.77	4070911.15
533274.62	4070912.98
533274.68	4070912.86
533298.82	4070867.15
533307.77	4070850.44

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la*



obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]

"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma.[...]

"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0108	7.333,95	3.399,29	355.029,93	377,70	39.447,77

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 8 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: /acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 3.399,29 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares los interesados D. BALDOMERO GARCÍA IBÁÑEZ Y Dª CARMEN JOSEFA LÓPEZ VILLEGAS, valoradas en 355.029,93 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. BALDOMERO GARCÍA IBÁÑEZ Y Dª CARMEN JOSEFA LÓPEZ VILLEGAS.

PARCELA: Terreno en Término de Roquetas de Mar, paraje El Vínculo, de una hectárea, cincuenta y cuatro áreas.

LINDEROS: Norte, Canal del Sector I; Sur, parcela número dos de José Ruiz Fernández; Este, parcela 121 de Andrés López Pozo y Oeste, ramblizo.

TITULO: Les pertenecía a D. BALDOMERO GARCÍA IBÁÑEZ Y Dª CARMEN JOSEFA LÓPEZ VILLEGAS con carácter ganancial por título de compraventa autorizado por el Notario de Roquetas de Mar Joaquín Rodríguez Rodríguez al nº de protocolo 1.550.

INSCRIPCIÓN: Finca nº 30.646, Tomo 1.928, Libro 389, Folio 92, Inscripción 1ª del Registro de la Propiedad nº 3 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031000020000PE (polígono 31, parcela 2).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 7.446 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 7.333,95 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A031095000000PR.



2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 377,70 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 39.447,77 euros, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.57º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 106/18, FINCA 0145.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 8 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES



1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al interesado Dª. ROSALÍA ISABEL MORENO CAÑADAS, con número de finca registral 47.261, Tomo 2.340, Libro 711, Folio 155, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000300000PZ (polígono 27, parcela 30).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE n° 104, de 30 de abril de 2016 y BOP n° 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 1 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la ocupación, llevándose a efecto tal ocupación y alcanzándose acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados ese mismo día mediante Acta de Justiprecio de Mutuo Acuerdo, abonándose el Justiprecio correspondiente, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:



De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0145 está clasificada parte (26,36 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 337,43 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0145		
Formalización Acta:	01/06/16		
Titulares:	MORENO CAÑADAS, ROSALIA ISABEL		
Referencia catastral:	04079A027000300000PZ (polígono 27, parcela 30)		
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS	(resto	parcela
			catastral
	04079A027000300000PZ)		
Superficie catastral:	15.434 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 47.261, Tomo 2.340, Libro 711, Folio 155 - RM nº 1		
Superficie registral:	15.754 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	364 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	337,43 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento subjetivo:	156,40 Uas		
Aprovechamiento de cesión:	17,38 Uas		

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532200.50	4069572.62
532194.58	4069552.08
532195.09	4069554.00
532204.47	4069584.72
532206.29	4069589.91
532206.29	4069589.91
532180.72	4069566.87
532193.34	4069553.40
532204.95	4069588.70
532193.66	4069578.53
532198.42	4069566.18

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i>



1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario  
1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero

Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0145	337,43	156,40	16.334,68	17,38	1.814,96

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 8 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.



3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial 156,40 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración



de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular Dª. ROSALÍA ISABEL MORENO CAÑADAS, valorado en 16.334,68 euros.

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

**PROPIETARIO:** Dª. ROSALÍA ISABEL MORENO CAÑADAS.

**PARCELA:** Tierra sita en el Paraje de la Canal, Haza de los Majanos, también conocido por "Charco Barranco", término municipal de Roquetas de Mar, con una superficie inscrita de una hectárea, cincuenta y siete áreas, cincuenta y cuatro centíreas. Dentro de su perímetro hay una casa de planta baja, compuesta por una vivienda y un pequeño local comercial, con una superficie construida la casa de sesenta metros, sesenta decímetros, y el local doce metros, dos decímetros cuadrados.

**LINDEROS:** Norte, D. Miguel Bonilla Rodríguez; Sur, D. Adolfo Montes; Este, Camino de Servidumbre, canalilla de riego en medio; y Oeste, D. Juan Rivas y D. Francisco Rodríguez Fernández, canalilla de riego.

**TITULO:** Le pertenecía a Dª. ROSALÍA ISABEL MORENO CAÑADAS, por título de agrupación, elevado a Escritura Pública, autorizada en Roquetas de Mar por el Iltre. Notario D. Fernando Ruiz de Castañeda y Día, de fecha 24/10/01. N° de protocolo: 2.446.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 47.261, Tomo 2.340, Libro 711, Folio 155, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A027000300000PZ (polígono 27, parcela 30).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 364 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 337,43 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A027095000000PS.

**2º INSCRIBIR** la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

**3º RECONOCER** a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 17,38 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valorado en 1.814,96 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.



4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.58º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 107/18, FINCA 0146.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 8 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento



urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. Francisco Antonio Rodríguez Fernández y Dª. Ana María Cobos Fernández, con número de finca registral 20.599, Tomo 1.593, Libro 224, Folio 158, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A027000310000PU (polígono 27, parcela 31).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión. No alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este fue determinado por la Comisión Provincial de Valoraciones en fecha 18 de mayo de 2017.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0146 está clasificada parte (2.257,09 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 8.010,10 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0146



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Formalización Acta:	26/05/16 – 05/07/2016
Titulares:	COBOS FERNANDEZ, ANA MARIA; RODRIGUEZ FERNANDEZ, FRANCISCO ANTONIO
Referencia catastral:	04079A027000310000PU (polígono 27, parcela 31)
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS
Superficie catastral:	10.268 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 20.599, Tomo 1.593, Libro 224, Folio 158 - RM nº1
Superficie registral:	10.396,37 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	10.267 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	8.010,10 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo:	3.712,68 Uas
Aprovechamiento de cesión:	412,52 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N: [...]

Coord X	Coord Y
532109.69	4069479.34
532138.53	4069589.98
532142.88	4069605.60
532134.39	4069614.83
532135.36	4069615.32
532136.04	4069614.59
532147.58	4069602.27
532155.21	4069594.11
532170.01	4069578.31
532180.72	4069566.87



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532193.34	4069553.40
532194.58	4069552.08
532193.28	4069547.23
532189.66	4069534.83
532187.76	4069528.20
532184.37	4069515.89
532182.58	4069509.23
532179.39	4069496.87
532177.70	4069490.18
532174.72	4069477.77
532173.14	4069471.05
532171.56	4069464.00
532165.66	4069448.07
532161.81	4069437.68
532139.00	4069454.61
532134.35	4069458.07
532110.21	4069478.88
532109.69	4069479.34

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>



<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
<i>04.0792-0146</i>	<i>8.010,10</i>	<i>3.712,68</i>	<i>387.761,74</i>	<i>412,52</i>	<i>43.084,64</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 8 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*

<b>Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web</b>	<b>Código Seguro de Validación</b>	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001	<b>Url de validación</b>	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
<b>Metadatos</b>	<b>Clasificador:</b> Acta - <b>Origen:</b> Origen administración <b>Estado de elaboración:</b> Original				

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del *Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales*.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de *Autonomía Local de Andalucía*.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente*.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio*.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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)*.

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 3.712,68 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ Y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ, valoradas en 387.761,74 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ Y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ.

PARCELA: Suerte de tierra de secano, con riego accidental en término de Roquetas de Mar, al sitio de la Canal, de cabida una hectárea, tres áreas, noventa y seis centíreas y treinta y siete decímetros cuadrados.

LINDEROS: Norte, Antonio Cobos Jiménez y Miguel Salinas Gómez; Sur, Juan Rivas; Levante, Miguel Bonilla y Miguel Moreno Moya; Oeste, Don Miguel Galdeano Cortés.

TÍTULO: Le pertenecía a D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ Y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Almería por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 19/04/95.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 20.599, Tomo 1.593, Libro 224, Folio 158, Inscripción 3º, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027000310000PU (polígono 27, parcela 31).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 10.267 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 8.010,10 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.



3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 412,52 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 43.084,64€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.59º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 70/18, FINCA 0102.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 13 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y



Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016), se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el artículo 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, se disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a Dª CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, Dª CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, Dª ARACELI IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, con finca registral número 5.877, Tomo 3778, Libro 1902, Folio 202, del Registro de la Propiedad n° 3 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A032000010000PO (polígono 32, parcela 1) levantándose Acta Previa de Ocupación en 25 de mayo de 2016.

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE n° 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP n° 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 5 de julio de 2016 se levantó el Acta de Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión, fijándose el Justiprecio de los bienes expropiados en 10 de julio de 2017 mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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. n° 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0102 está clasificada parte (1.239,84 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 8.418,57 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0102
Formalización Acta:	25/05/2016 – 05/07/2016
Titulares:	IBAÑEZ POMARES, ARACELI; IBAÑEZ POMARES, CARMEN-ISABEL; IBAÑEZ POMARES, DAVID; IBAÑEZ POMARES, JUAN DIEGO; IBAÑEZ POMARES, MIGUEL; POMARES RODRIGUEZ, CARMEN
Referencia catastral:	04079A032000010000PO (polígono 32, parcela 1)
Referencia catastral 2018:	04079A032095000000PL
Superficie catastral:	9.685 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 5.877, Tomo 3.778, Libro 1.902, Folio 202 - RM nº3
Superficie registral:	6.439 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	9.657 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	8.418,57 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	3.902,01 Uas
Aprovechamiento de cesión:	433,56 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533643.35	4071115.48
533661.75	4071129.32



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533662.51	4071128.74
533669.96	4071123.14
533682.05	4071112.74
533703.59	4071105.47
533703.75	4071105.41
533653.11	4071070.62
533640.66	4071062.05
533519.55	4070978.83
533513.48	4071032.03
533513.36	4071033.05
533513.36	4071033.05
533548.40	4071053.44
533558.17	4071059.82
533560.64	4071060.32
533566.07	4071061.43
533577.27	4071066.18
533589.63	4071072.96
533602.55	4071081.15
533614.34	4071089.73
533623.34	4071097.75
533628.58	4071104.72
533630.09	4071106.74
533630.15	4071106.85

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos.[...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*



Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%



04.0792-0102	8.418,57	3.902,01	407.535,41	433,56	45.281,71
--------------	----------	----------	------------	--------	-----------

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 13 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el artículo 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación el artículo 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el artículo 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el artículo 72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el artículo 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar".
10. Es aplicable 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).

### III.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 3.902,01 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares los interesados Dª CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, Dª CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, Dª ARACELI IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, valoradas en 407.535,41 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: Dª CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, Dª CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, Dª ARACELI IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, en la forma y proporción correspondientes.

PARCELA: Suerte de tierra, en el pago de las tierras del Campo, en el Término de Roquetas de Mar, con derechos a las aguas turbias de la Rambla de Vícar, con una cabida de sesenta y cuatro áreas treinta y nueve centíreas.

LINDEROS: Norte, con Araceli Ibáñez López; Sur, Diego Ibáñez López; Este, con Pedro Ibáñez López y Oeste, la Rambla de Vícar, antes de Vicente Fernández Castillo.

TITULO: Les pertenecía a Dª CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, Dª CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, Dª ARACELI IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, en la forma y proporción correspondientes, por título de herencia de fecha 09/12/2016, autorizado por el Notario de Roquetas de Mar D. Juan Sergio López de Uralde García al nº de protocolo 1.372.

INSCRIPCIÓN: Finca número 5.877, Tomo 3778, Libro 1902, Folio 202, Inscripción 3ª del Registro de la Propiedad nº 3 de Roquetas de Mar.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A032000010000PO (polígono 32, parcela 1).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 9.657 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 8.418,57 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A032095000000PL.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 433,56 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 45.281,71 euros, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.60º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 108/18., FINCA 0148.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 13 de abril de 2020



*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de Junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar", implicando la declaración de utilidad pública de los terrenos y derechos afectados por su necesidad de ocupación, aprobado por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, publicado en el BOJA en fecha de 11 de Febrero de 2016, por el que se Delegaron las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, reservándose el aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A027090180000PS (polígono 27, parcela 9018).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE de 30 de Abril de 2016 y BOP de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. A la vista de lo dispuesto corresponde a este Ayuntamiento establecer de forma definitiva los derechos o reservas de aprovechamiento urbanístico derivados de la expropiación de la finca expresada, y faltando la concreción del número de unidades de aprovechamiento y su valor para cuyo fin se trasladó a los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SSGG para su informe pertinente.
7. El 20 de diciembre de 2019, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar emitieron informe obrante en el expediente para el establecimiento de las unidades de aprovechamiento urbanístico y su valoración en relación al inmueble indicado, con el siguiente contenido: "En relación



con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0108 está clasificada parte (2,56 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 282,49 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0108
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A027090180000PS (polígono 27, parcela 9018)
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS (resto parcelas catastrales 04079A027090180000PS y 04079A027095030000PH)
Superficie catastral:	2.480 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	285 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	74 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	282,49 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup>



Aprovechamiento subjetivo: 130,93 Uas

Aprovechamiento de cesión: 14,55 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532165.33	4069435.07
532165.33	4069435.07
532164.81	4069432.57
532164.45	4069430.75
532131.84	4069454.94
532108.99	4069474.66
532109.06	4069474.88
532110.00	4069478.07
532110.21	4069478.88
532134.35	4069458.07
532139.00	4069454.61
532161.81	4069437.68

Informe de valoración.

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:

Suelo Urbanizable



Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0148	282,49	130,93	13.675,09	14,55	1.519,45



7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 13 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APPLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).



### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 130,93 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 13.675,09 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027090180000PS (polígono 27, parcela 9018).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 285 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 282,49 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A027095000000PS.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 14,55 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 1.519,45 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.61º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 113/18, FINCA 0161.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 13 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A022090350000PD (polígono 22, parcela 9035).

4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0161 está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0161

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR



Referencia catastral: 04079A022090350000PD (polígono 22, parcela 9035)

Referencia catastral 2018: 04079A022095000000PY

Superficie catastral: 420 m<sup>2</sup> (419 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

Inscripción registral: --

Superficie registral: --

Superficie expropiada: 419 m<sup>2</sup> (419,48 según representación gráfica)

Superficie servidumbre: 0 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 419,48 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 194,43 Uas

Aprovechamiento de cesión: 21,60 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532080.12	4068692.61
532081.81	4068692.62
532078.64	4068692.62
532078.05	4068692.63
532077.47	4068692.72
532073.85	4068725.67
532070.94	4068752.12
532069.37	4068761.04
532063.34	4068785.32
532061.59	4068792.35
532065.12	4068792.53
532066.43	4068792.95
532067.30	4068786.32



Coord X	Coord Y
532073.07	4068762.80
532074.92	4068752.44
532081.81	4068692.62
532078.06	4068725.67

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>





De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

*Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
04.0792-0161	419,48	194,43	20.306,65	21,60	2.256,29

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 13 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
  2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
  3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
  4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
  5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.



6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 194,43 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 20.306,65 euros.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001	
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual/aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A022090350000PD (polígono 22, parcela 9035).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 419 m2 (419,48 según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 419,48 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A022095000000PY.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 21,60 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 2.256,29€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.62º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 115/18, FINCA 0165.**



Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 14 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se Delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de Abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, sin número de finca registral asignada, con referencia catastral 04079A022090390000PE (polígono 22, parcela 9039).
4. En 29 de Abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de Abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar.



Tramo: "Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0165 está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0165
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A022090390000PE (polígono 22, parcela 9039)
Referencia catastral 2018:	04079A022095000000PY (resto 04079A022090390000PE)
Superficie catastral:	596 m <sup>2</sup> (581 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	242 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	82 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	242 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	112,25 Uas
Aprovechamiento de cesión:	12,47 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:



Coord X	Coord Y
532067.14	4068687.41
532062.94	4068656.99
532062.71	4068659.86
532066.02	4068612.64
532063.27	4068630.04
532067.14	4068687.41
532066.94	4068673.98
532063.02	4068688.21

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup></i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>



Superficie suelo del sector: 2.155.671 m<sup>2</sup>s

Suelo de sistema general adscrito: 1.030.173 m<sup>2</sup>s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0165	242,18	112,25	11.723,72	12,47	1.302,64

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 14 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 112,25 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición



de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, valoradas en 11.723,72 euros.

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A022090390000PE (polígono 22, parcela 9039).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 242 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 242 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A022095000000PY.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 12,47 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 1.302,64€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.



**2.63º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 116/18, FINCA 0166.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 14 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

*I. ANTECEDENTES*

- 1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*
- 2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*
- 3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FÉRNANDEZ y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ, con número de finca registral 2.496, Tomo 706, Libro 34, Folio 166 del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A022000850000PU (polígono 22, parcela 85).*
- 4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001	
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, adoptándose Acuerdo de valoración por la Comisión Provincial de Valoraciones fijando el justiprecio de la finca en fecha 18 de mayo de 2017.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0166 está clasificada como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0166
Formalización Acta:	26/05/2016 – 05/07/2016
Titulares:	COBOS FERNANDEZ, ANA MARIA; RODRIGUEZ FERNANDEZ, FRANCISCO ANTONIO
Referencia catastral:	04079A022000850000PU (polígono 22, parcela 85)
Referencia catastral 2018:	04079A022095000000PY (resto 04079A022000850000PU)
Superficie catastral:	14.921 m <sup>2</sup> (581 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	Finca nº 2.496, Tomo 706, Libro 34, Folio 166 - RM nº1
Superficie registral:	12.040 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	74 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	322 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	73,89 m <sup>2</sup>



Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	34,25 Uas
Aprovechamiento de cesión:	3,81 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532057.61	4068686.79
532058.03	4068685.92
532057.63	4068686.58
532058.75	4068680.01
532058.60	4068681.24
532061.63	4068670.95
532060.32	4068674.47
532062.15	4068666.88
532061.87	4068670.28
532063.02	4068688.21
532062.71	4068659.86
532056.22	4068689.11
532058.69	4068688.89
532057.63	4068686.58

*Informe de valoración.*

El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]



*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i> <i>1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario</i> <i>1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0166	73,89	34,25	3.576,95	3,81	397,44

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 14 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 34,25 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ, valoradas en 3.576,95 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. FRANCISCO ANTONIO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ y Dª. ANA MARÍA COBOS FERNÁNDEZ.

PARCELA: Parcela en el Paraje de la Balsa de Romera, término de Roquetas de Mar, de cabida una hectárea veinte áreas cuarenta centíreas, de la que formó parte una noria, hoy desaparecida, y una casa cortijo en ruinas, hoy reconstruida, cuya superficie se ignora.

LINDEROS: Al Norte y Sur, camino viejo de Dalias; Levante, Juan García Martín; y Poniente, Don Miguel Moreno Navarro, actualmente linda también por el Norte, Este y Sur, con una balsa.

TITULO: Le pertenecía a D. Francisco Antonio Rodríguez Fernández y Dª. Ana María Cobo Fernández, en régimen de ganancial por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 03/12/87.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 2.496, Tomo 706, Libro 34, Folio 166, Inscripción 9ª, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A022000850000PU (polígono 22, parcela 85).



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 74 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 73,89 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A022095000000PY.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 3,81 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Vario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 397,44 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.64º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 121/18, FINCA 0177.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 15 de abril de 2020



*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad es desconocida, sin finca registral asignada, con los datos catastrales siguientes 04079A022090360000PX (polígono 22, parcela 9036).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, y el 6 de julio de 2016 se efectuó el Acta de Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión, fijándose el Justiprecio de los bienes expropiados mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de fecha 18 de mayo de 2017.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0177 está clasificada escasamente (0,41 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado (U-CMO-05) y 560,77 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0177
Formalización Acta:	03/06/16 – 06/07/2016
Titulares:	DESCONOCIDO
Referencia catastral:	04079A022090360000PX (polígono 22, parcela 9036)
Referencia catastral 2018:	04079A022095000000PY (resto en parcela catastral 04079A022090360000PX)
Superficie catastral:	833 m <sup>2</sup> (8.304 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	562 m <sup>2</sup> (561,18 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Superficie servidumbre:	24 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	560,77 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo:	259,92 Uas
Aprovechamiento de cesión:	28,88 Uas



Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
532211.27	4068400.20
532212.35	4068399.23
532208.37	4068399.96
532210.74	4068400.77
532119.31	4068364.37
532136.99	4068371.31
532118.94	4068366.71
532208.18	4068395.18
532136.34	4068367.97
532118.07	4068372.17
532119.94	4068361.93
532136.42	4068379.30
532186.85	4068386.18
532140.61	4068369.54
532214.02	4068397.74
532214.66	4068395.90
532112.16	4068460.27
532112.03	4068460.29
532182.54	4068454.40
532135.80	4068457.65
532182.54	4068454.42
532182.53	4068454.41
532184.10	4068456.23
532182.44	4068454.49
532171.94	4068457.09
532177.74	4068456.70
532115.84	4068462.38
532121.68	4068461.83
532111.16	4068462.49
532111.03	4068462.84
532111.83	4068460.62
532111.63	4068461.18

Firma 1 de 2  
GUILLERMO LAGO NUÑEZ 08/05/2020 Secretario General

Firma 2 de 2

GABRIEL AMAT AYLLON 08/05/2020 Alcalde - Presidente



Coord X	Coord Y
532214.02	4068397.74
532112.03	4068460.29

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*



*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0177	560,77	259,92	27.146,37	28,88	3.016,26

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 15 de abril de 2020.*

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- 1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- 2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*
- 3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- 4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*
- 5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*
- 6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.*
- 7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.*



8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 259,92 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y cuya titularidad es desconocida, valorado en 27.146,37 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIO: DESCONOCIDO.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A022090360000PX (polígono 22, parcela 9036).



*SUPERFICIE EXPROPIADA: 562 m<sup>2</sup> (561,18 m<sup>2</sup> según representación gráfica)*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 560,77 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A022095000000PY.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 28,88 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 3.016,26 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes. "*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.65º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 123/18, FINCA 0179.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 15 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*



## I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Víario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la mercantil INVERSIONES PLÁSTICAS TPM INDUSTRIAL, S.L. con referencia catastral 2386808WF3628N0001EE (Polígono 23868, Parcela 08).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE n° 104, de 30 de abril de 2016 y BOP n° 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de julio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión. No alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este fue determinado por la Comisión Provincial de Valoraciones en fecha 18 de mayo de 2017.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:



De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0179 está clasificada (12,11 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-ALESS ARU-34) y 4.384,03 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0179
Formalización Acta:	03/06/16 – 06/07/2016
Titulares:	INVERSIONES PLASTICAS TPM INDUSTRIAL, S.L.
Referencia catastral:	2386808WF3628N0001EE
Referencia catastral 2018:	04079A022095000000PY (resto en parcela catastral 2386808WF3628N0001EE)
Superficie catastral:	5.265 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	4.396 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	20 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	4.384,03 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo:	2.032,00 Uas
Aprovechamiento de cesión:	225,78 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
---------	---------



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532192.14	4068438.73
532185.94	4068430.76
532191.17	4068416.84
532191.28	4068416.81
532182.59	4068454.39
532183.24	4068454.00
532182.87	4068453.61
532188.60	4068450.13
532208.37	4068399.96
532208.18	4068395.18
532136.99	4068371.31
532136.42	4068379.30
532191.60	4068415.96
532195.25	4068414.87
532203.07	4068409.04
532208.49	4068403.19
532135.99	4068438.77
532135.80	4068457.65
532182.54	4068454.40
532182.59	4068454.39

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>



Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0179	4.384,03	2.032,00	212.226,95	225,78	23.580,77

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 15 de abril de 2020.



## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

## III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 2.032,00 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la mercantil INVERSIONES PLASTICAS TPM INDUSTRIAL, S.L, valoradas en 212.226,95 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: INVERSIONES PLASTICAS TPM INDUSTRIAL, S.L.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 2386808WF3628N0001EE.

SUPERFICIE EXPROPIADA: 4.396 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 4.384,03 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A022095000000PY.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 225,78 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 23.580,77 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.



5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.66º. PROPOSICION** relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 54/18, FINCA 0077.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 15 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado



viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. Antonio López Romero y D<sup>a</sup>. María Cervilla Maldonado, con número de finca registral 22.361, Tomo 1.631, Libro 243, Folio 10, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A033000780000PX (polígono 33, parcela 78).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, y el 4 de julio de 2016 se efectuó el Acta de Ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión, fijándose el Justiprecio de los bienes expropiados mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Valoraciones de fecha 18 de mayo de 2017.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0077 está clasificada (58,85 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALI-12 y 10.299,37 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0077

Formalización Acta: 25/05/16 – 04/07/16

Titulares: CERVILLA MALDONADO, MARIA; LOPEZ ROMERO, ANTONIO

Referencia catastral: 04079A033000780000PX (polígono 33, parcela 78)



Referencia catastral 2018: 04079A03309500000PA (Resto en parcela catastral  
04079A033000780000PX)

Superficie catastral: 13.494 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: Finca nº 22.361, Tomo 1.631, Libro 243, Folio 10 - RM nº3

Superficie registral: 13.640 m<sup>2</sup>

Superficie expropiada: 10.052 m<sup>2</sup> (10.358 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

Superficie servidumbre: 117 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 10.299,37 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 4.773,76 Uas

Aprovechamiento de cesión: 530,42 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533997.18	4071168.05
533995.46	4071166.29
533956.25	4071113.90
534022.56	4071103.25
534027.41	4071107.81
534039.50	4071112.13
534033.80	4071116.21
534019.00	4071129.40
534016.01	4071131.95
534016.30	4071132.19
534016.31	4071132.20
534015.63	4071132.80
534023.97	4071139.88
534044.17	4071188.02



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534048.54	4071190.60
534052.65	4071190.92
534056.03	4071189.89
534057.45	4071192.41
534045.12	4071202.29
534043.65	4071202.17
534036.71	4071207.71
534036.34	4071209.32
533997.07	4071240.80
533985.46	4071249.69
534036.72	4071208.24
533976.45	4071256.60
534036.32	4071208.56
533966.63	4071264.12
534036.34	4071209.32
533959.47	4071251.85
533919.21	4071183.62
533928.58	4071180.72
533998.89	4071169.80

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>



<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

<i>Finca</i>	<i>SUP. SG-CIR-01</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
<i>04.0792-0077</i>	<i>10.299,37</i>	<i>4.773,76</i>	<i>498.583,24</i>	<i>530,42</i>	<i>55.398,14</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 15 de abril de 2020.*

## *II. LEGISLACIÓN APLICABLE*



1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local*.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del *Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales*.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de *Autonomía Local de Andalucía*.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía*, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de *Ordenación Urbanística de Andalucía* por el que se dispone la creación del llamado *Registro del Patrimonio Público de Suelo*, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 4.773,76 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. ANTONIO LÓPEZ ROMERO Y Dª. MARÍA CERVILLA MALDONADO, valoradas en 498.583,24 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. ANTONIO LÓPEZ ROMERO Y Dª. MARÍA CERVILLA MALDONADO.

PARCELA: Rústica que forma parte de la Hacienda denominada El Roncal, término de Roquetas de Mar, de cabida una hectárea, treinta y seis áreas, cuarenta centíreas.

LINDEROS: Norte, Antonio García Martínez, separada por un camino de cuatro metros de ancho, estando situado el lindero en el eje del camino; Sur, Ramblazo de Vícar y parcela procedente de la matriz, vendida a Don Torcuato Poyatos Porcel, camino en medio de cinco metros de anchura, estando situado el lindero en el eje del camino; Levante, Camino Balsa de Las Losas; y Poniente, José Crespo Pérez y Torcuato Poyatos Porcel.

TÍTULO: Le pertenecía a D. ANTONIO LÓPEZ ROMERO Y Dª. MARÍA CERVILLA MALDONADO su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Francisco Calderón Álvarez, el 01/09/97. Nº de Protocolo 472.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 22.361, Tomo 1.631, Libro 243, Folio 10, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad Nº 2 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000780000PX (polígono 33, parcela 78).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 10.052 m<sup>2</sup> (10.358 m<sup>2</sup> según representación gráfica).

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 10.299,37 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.



3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 530,42 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 55.398,14€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.67º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 55/18, FINCA 0078.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 15 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y



Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. José Crespo Pérez y Dª. Carmen Jiménez Pérez, con número de finca registral 17.271, Tomo 1.526, Libro 183, Folio 11, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A033000870000PU (Polígono 33, Parcela 87).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 5 de junio de 2016, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados el 5 de julio de 2016.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPSCA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la

Firma 1 de 2			
GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001

Url de validación <https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



finca de proyecto identificada como 04.0792-0078 está clasificada parte (188,94 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 13.744,31 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0078
Formalización Acta:	25/05/16 - 05/06/16
Titulares:	CRESPO PEREZ, JOSE; JIMENEZ PEREZ, CARMEN
Referencia catastral:	04079A033000870000PU (polígono 33, parcela 87)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA
Superficie catastral:	13.933 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 17.271, Tomo 1.516, Libro 183, Folio 11 - RM nº3
Superficie registral:	14.486 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	13.933 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	13.744,31 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	6.370,49 Uas
Aprovechamiento de cesión:	707,83 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533805.66	4071250.55
533806.17	4071251.50
533806.53	4071252.14
533806.53	4071252.14
533809.62	4071251.28
533812.04	4071254.86



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533817.52	4071263.27
533823.46	4071274.44
533827.37	4071282.93
533830.80	4071291.70
533833.75	4071300.66
533834.68	4071303.90
533835.89	4071306.13
533859.06	4071348.77
533868.61	4071210.25
533892.92	4071322.16
533910.41	4071186.34
533919.21	4071183.62
533959.47	4071251.85
533966.63	4071264.12

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>



Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0078	13.744,31	6.370,49	665.349,69	707,83	73.927,74

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 15 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APPLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las



entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

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

7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.

9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 6.370,49 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema



General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. JOSÉ CRESPO PÉREZ y Dª. CARMEN JIMÉNEZ PÉREZ, valoradas en 665.349,69 euros.

*La descripción de las fincas de origen es la siguiente:*

**PROPIETARIOS:** D. JOSÉ CRESPO PÉREZ y Dª. CARMEN JIMÉNEZ PÉREZ.

**PARCELA:** Rústica que forma parte de la Hacienda denominada "El Roncal", en término municipal de Roquetas de Mar, de cabida catorce mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados.

**LINDEROS:** Norte y Sur, resto de la finca matriz; Levante, Francisco Cordero Jiménez hoy otro, camino en medio de cuatro metros de anchura, estando situado el lindero en el eje del camino; y Poniente, Francisco Manzano Jiménez y Miguel Vargas Sánchez, camino de cinco metros de ancho en medio, estando situado el lindero en el eje del camino. Dentro de esta finca hay construida una casa. Al Poniente del camino de ciento metros de ancho que separa esta finca de la de Don Francisco Manzano Jiménez y Don Miguel Vargas Sánchez, discurre una conducción para riego de esta finca y de las procedentes de la matriz.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. JOSE CRESPO PEREZ y Dª. CARMEN JIMENEZ PEREZ, su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 14/11/85.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 17.271, Tomo 1.516, Libro 183, Folio 11, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad N° 3 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A033000870000PU (polígono 33, parcela 87).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 13.933 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 13.744,31 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A033095000000PA.

**2º INSCRIBIR** la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

**3º RECONOCER** a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 707,83 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de



Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 73.927,74€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.68º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 61/18, FINCA 0092.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 16 de abril de 2020

"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:

#### I. ANTECEDENTES

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al



Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.

2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. ANTONIO LÓPEZ PEÑA Y Dª. MARÍA DOLORES REYES NAVARRO, con número de finca registral 6.829, Tomo 2.386, Libro 752, Folio 85, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A033000730000PM (Polígono 33, Parcela 73).

4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 20 de junio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0092 está clasificada como Sistema General SG-CIR-1

Firma 1 de 2  
GUILLERMO LAGO NUÑEZ

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLON

Secretario General

08/05/2020

- 453 -



viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0092
Formalización Acta:	25/05/16
Titulares:	LOPEZ PEÑA, ANTONIO; REYES NAVARRO, MARIA DOLORES
Referencia catastral:	04079A033000730000PM (polígono 33, parcela 73)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (resto parcela 04079A033000730000PM)
Superficie catastral:	6.821 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 6.829, Tomo 2.386, Libro 752, Folio 85 - RM nº3
Superficie registral:	25.376 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	187 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	186,57 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	86,48 Uas
Aprovechamiento de cesión:	9,61 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534506.14	4070698.99
534509.46	4070696.20
534491.33	4070712.37
534498.73	4070705.69
534497.35	4070683.87
534495.55	4070682.03
534503.18	4070689.80



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534497.49	4070684.01
534460.20	4070737.73
534468.09	4070731.58
534459.83	4070738.00
534459.96	4070737.93
534483.81	4070719.22
534483.91	4070719.13
534468.12	4070731.55
534475.79	4070725.28
534475.80	4070725.29
534468.12	4070731.56
534483.92	4070719.14
534483.82	4070719.23
534459.97	4070737.94
534459.84	4070738.01
534468.10	4070731.58
534460.21	4070737.74
534515.94	4070691.12
534513.63	4070692.69
534516.66	4070690.64
534498.73	4070705.70
534491.34	4070712.37
534509.47	4070696.20
534502.34	4070675.58
534506.15	4070699.00
534516.66	4070690.64

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la*



obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]

"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:



Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0092	186,57	86,48	9.031,69	9,61	1.003,52

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 16 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.



10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 86,48 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. ANTONIO LÓPEZ PEÑA y Dª. MARÍA DOLORES REYES NAVARRO, valoradas en 9.031,69 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. ANTONIO LÓPEZ PEÑA y Dª. MARÍA DOLORES REYES NAVARRO.

PARCELA: Número 16, sita en la Boquera de Tiers, del término de Roquetas de Mar, con una superficie de dos hectáreas cincuenta y tres áreas setenta y seis centíreas.

LINDEROS: Norte, parcela número 15 adjudicada a Juan Navarro Sánchez y María Luque Fernández; Este, María Luque Fernández y parcela número 85 adjudicada a Antonio Fernández Romero; Sur, camino que la separa de la parcela número 17 adjudicada a Juan Escudero Gómez; y Oeste, acequia y camino que la separa de la parcela número 11 adjudicada a Francisco Navarro Pérez, parcela número 10 adjudicada a Antonio López González.

TÍTULO: Le pertenecía a D. ANTONIO LOPEZ PEÑA y Dª. MARIA DOLORES REYES NAVARRO, su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. Fernando Ruiz de Castañeda y Díaz, el 01/02/02.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 6.829, Tomo 2.386, Libro 752, Folio 58, Inscripción 2º, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar.



REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000730000PM (polígono 33, parcela 73).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 187 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 186,57 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.

2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 9,61 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 1.003,52€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.

4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.

5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.

No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá. "

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

2.69º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 62/18, FINCA 0093.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 16 de abril de 2020



*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a los interesados D. JUAN ESCUDERO PICÓN, D. JUAN ESCUDERO GÓMEZ Y Dª. MARÍA DEL MAR ESCUDERO IBORRA, con número de finca registral 6833, Tomo 1668, Libro 74, Folio 83, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A033000720000PF (Polígono 33, Parcela 72).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados ese mismo día, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en



agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0093 está clasificada parte (10,80 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 2.131,86 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0093		
Formalización Acta:	25/05/16		
Titulares:	ESCUDERO PICON, JUAN		
Referencia catastral:	04079A033000720000PF (polígono 33, parcela 72)	(resto	parcela
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA		catastral
	04079A033000720000PF)		
Superficie catastral:	11.195 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 6.833, Tomo 1.668, Libro 74, Folio 83 - RM nº3		
Superficie registral:	33.271 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	2.142 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	2.131,86 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento subjetivo:	988,12 Uas		
Aprovechamiento de cesión:	109,79 Uas		

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534574.32	4070610.90
534587.06	4070630.35
534535.62	4070644.55
534568.31	4070616.00
534537.25	4070643.05
534575.36	4070641.41
534522.35	4070656.81
534568.00	4070648.19
534529.61	4070651.11
534582.42	4070634.20
534560.60	4070622.55
534575.42	4070641.36
534566.78	4070617.63
534544.40	4070637.62
534549.35	4070632.11
534568.31	4070616.00
534559.55	4070653.94
534552.40	4070660.68
534567.83	4070648.33
534561.34	4070652.72
534541.70	4070668.18
534538.93	4070670.81
534552.18	4070660.87
534543.72	4070666.25
534529.40	4070679.93
534522.17	4070686.86
534536.67	4070672.96
534531.09	4070678.31
534502.34	4070675.58
534512.39	4070666.01
534521.97	4070687.03
534516.66	4070690.64

*Informe de valoración.*



*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario 1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m<sup>2</sup>t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m<sup>2</sup>s</i>

*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*



Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0093	2.131,86	988,12	103.201,43	109,79	11.466,83

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 16 de abril de 2020.

### II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.



9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.

10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 988,12 UA (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que eran titulares D. JUAN ESCUDERO PICÓN, D. JUAN ESCUDERO GÓMEZ Y Dª. MARÍA DEL MAR ESCUDERO IBORRA valoradas en 103.201,43 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. JUAN ESCUDERO PICÓN, D. JUAN ESCUDERO GÓMEZ Y Dª. MARÍA DEL MAR ESCUDERO IBORRA.

PARCELA: Parcela sita en término de Roquetas de Mar que tiene una superficie de tres hectáreas treinta y dos áreas y setenta y una centiáreas.

LINDEROS: Norte, camino que la separa de la parcela número dieciséis, de Don José López Martín; Este, camino y acequia que la separa de la parcela número ochenta y cinco, de Don Antonio Fernández Romero; Sur, acequia y camino que la separa de José Fernández Rivas y Antonio Maldonado Linares y parcela dieciocho de Miguel Jiménez; y Oeste, camino y acequia que la separa de la parcela número once, de Don Francisco Navarro Pérez y parcela número doce, de Don Francisco Fernández Fernández.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e49d38412f1a49058fd7e73b4127f50f001
Url de validación	<a href="https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://oficinavirtual.aytoroquetas.org/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Clasificador: Acta - Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

**TÍTULO:** *Le pertenecía a D. JUAN ESCUDERO PICÓN, D. JUAN ESCUDERO GÓMEZ Y Dª. MARÍA DEL MAR ESCUDERO IBORRA, en la forma y proporción correspondiente, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Almería por el Ilustre Notario D. Miguel Gallego Almansa, el 27/07/90.*

**INSCRIPCIÓN:** *Con número de finca registral 6833, Tomo 1668, Libro 74, Folio 83, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad 3 de Roquetas de Mar.*

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A033000720000PF (polígono 33, parcela 72).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 2.142 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 2.131,86 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A033095000000PA.

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 109,79 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 11.466,83€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*

*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.”*

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.70º. PROPOSICIÓN** relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 63/18, FINCA 0094.



Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 16 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA N° 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la mercantil HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, S.L, con número de finca registral 39.964, Tomo 3.419, Libro 1.612, Folio 171, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A033000710000PT (Polígono 33, Parcela 71).
4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.
5. En fecha de 25 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 4 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.
6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento



urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYPASA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0094 está clasificada parte (31,78 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 3.264,64 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0094		
Formalización Acta:	25/05/16 – 04/07/16		
Titulares:	HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, S.L.		
Referencia catastral:	04079A033000710000PT (polígono 33, parcela 71)		
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA	(resto	parcela
	04079A033000710000PT)		catastral
Superficie catastral:	22.935 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 39.964, Tomo 3.419, Libro 1.612, Folio 171 - RM nº3		
Superficie registral:	34.996 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	3.297 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	442 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	3.264,64 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento subjetivo:	1.513,16 Uas		



Aprovechamiento de cesión: 168,13 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
534608.14	4070581.12
534574.32	4070610.90
534576.63	4070608.94
534626.98	4070564.90
534627.19	4070564.73
534612.26	4070578.13
534619.75	4070571.81
534687.76	4070542.30
534681.87	4070547.08
534695.04	4070536.55
534692.04	4070538.91
534665.49	4070562.02
534658.22	4070569.00
534680.07	4070548.53
534672.74	4070555.18
534647.96	4070578.79
534643.70	4070582.81
534650.98	4070575.93
534650.98	4070575.94
534636.34	4070589.65
534628.94	4070596.36
534643.69	4070582.82
534636.36	4070589.63
534681.93	4070530.35
534690.47	4070534.39
534673.89	4070526.55
534637.48	4070555.20
534646.05	4070547.63
534630.50	4070562.56
534633.93	4070559.80
534673.22	4070527.11

Firma 1 de 2 GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON	08/05/2020	Alcalde - Presidente
--------------------------------------	------------	--------------------	---------------------	------------	----------------------



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534673.53	4070526.84
534663.13	4070532.31
534670.18	4070525.84
534673.89	4070526.55
534621.42	4070603.12
534613.57	4070609.32
534628.93	4070596.37
534621.49	4070603.05
534589.97	4070627.94
534587.06	4070630.35
534605.71	4070615.52
534597.85	4070621.73
534597.68	4070590.99

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*“El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

<i>Clasificación de suelo:</i>	<i>Suelo Urbanizable</i>
<i>Categoría de Suelo:</i>	<i>Ordenado</i>
<i>Área de Reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m<sup>2</sup>s</i>
<i>Uso global:</i>	<i>Residencial-turístico</i>
<i>Superficie construida máxima:</i>	<i>1.397.392 m<sup>2</sup>t</i>
<i>Aprovechamiento objetivo:</i>	<i>1.640.206 Uas</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.476.186 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>165.021 Uas</i>
<i>Coeficientes de homogenización:</i>	<i>1,00 Uas/m<sup>2</sup>t para el residencial plurifamiliar</i>



1,25 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso terciario  
1,90 Uas/m<sup>2</sup>t para el uso hotelero

Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s

De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]

Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.

Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0094	3.264,64	1.513,16	158.038,29	168,13	17.559,81

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 16 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 1.513,16 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición



de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la mercantil HORTOFRUTÍCOLA COSTA DE ALMERÍA, S.L., valoradas en 158.038,29 euros.

*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

*PROPIETARIO: HORTOFRUTÍCOLA COSTA DE ALMERÍA, S.L.*

*PARCELA: En término de Roquetas de Mar, con una superficie de treinta y cuatro mil novecientas noventa y seis metros cuadrados.*

*LINDEROS: Norte, Juan Escudero; Sur, Serafín Fernández Maldonado, Fortunado Sánchez Cuende y Luis y Juan Galdeano Cortés; Este, camino del Vínculo; y Oeste, Ramblilla que le separa de Antonio Maldonado Linares.*

*TÍTULO: Le pertenecía a HORTOFRUTÍCOLA COSTA DE ALMERÍA, S.L., de pleno dominio por título de fusión por absorción.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 39.964, Tomo 3.419, Libro 1.612, Folio 171, Inscripción 7º, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000710000PT (polígono 33, parcela 71).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 3.297 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 3.264,64 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 168,13 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 17.559,81 €, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Inventario Municipal de Bienes, Derechos*



y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes. No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá."

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.71º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 64/18, FINCA 0095.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 17 de abril de 2020

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

**I. ANTECEDENTES**

1. En fecha de 26 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar". Por Decreto 27/16, de 2 de febrero (BOJA Nº 28, de 11 de febrero de 2016) se delegaron las competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.
2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía a la mercantil PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO, S.L., con número de finca registral 2.657, Tomo 2636, Libro 964, Folio 103, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A033000010000PQ (Polígono 33, Parcela 01).



4. En 29 de abril de 2016, (BOE nº 104, de 30 de abril de 2016 y BOP nº 77, de 25 de abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 1 de junio de 2016, se alcanzó Acuerdo para la fijación del Justiprecio, levantándose el Acta Previa a la Ocupación el día 3 de junio de 2016, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 20 de diciembre de 2019, los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SS GG emitieron informe al respecto, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0095 está clasificada parte (477,31 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 979,86 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto:	04.0792-0095
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO, S.L.
Referencia catastral:	04079A033000010000PQ (polígono 33, parcela 1)
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (resto)      parcela      catastral 04079A033000010000PQ
Superficie catastral:	3.494 m <sup>2</sup>



*Inscripción registral:* Finca nº 2.657, Tomo 2.636, Libro 964, Folio 103 - RM nº3

*Superficie registral:* 8.770,14 m<sup>2</sup>

*Superficie expropiada:* 1.458 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:* 220 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 979,86 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

*Aprovechamiento medio:* 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

*Aprovechamiento subjetivo:* 454,17 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 50,46 Uas

*Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534736.31	4070479.38
534681.93	4070530.35
534673.89	4070526.55
534739.01	4070487.49
534704.82	4070501.18
534690.47	4070534.39
534695.66	4070509.14
534709.64	4070497.22
534697.13	4070507.95
534702.35	4070503.32
534681.31	4070520.35
534704.78	4070501.20
534689.41	4070514.30
534720.82	4070488.28
534721.02	4070488.14
534712.72	4070494.75
534717.17	4070491.15
534730.18	4070483.19



Coord X	Coord Y
534734.35	4070480.57
534725.83	4070485.49
534727.89	4070484.39
534736.31	4070479.38

*Informe de valoración.*

*El objeto de la presente valoración es la determinación del valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico para la formalización de la reserva de aprovechamiento subjetivo de los terrenos con destino dotacional público pertenecientes al sistema general viario SG-CIR-1\* adscritos para su obtención al sector Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y que fueron expropiados por ser necesarios para la ejecución de la obra de acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo (variante de Roquetas de Mar), con motivo de la obtención de aquellos y la inscripción del aprovechamiento urbanístico en el Registro Municipal de Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos. [...]*

*"El área de reparto viene definida en el Plan General como el área de reparto ARZ-01, con las siguientes determinaciones fundamentales:*

Clasificación de suelo:	Suelo Urbanizable
Categoría de Suelo:	Ordenado
Área de Reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Uso global:	Residencial-turístico
Superficie construida máxima:	1.397.392 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento objetivo:	1.640.206 Uas
Aprovechamiento subjetivo:	1.476.186 Uas
Aprovechamiento de cesión:	165.021 Uas
Coeficientes de homogenización:	1,00 Uas/m <sup>2</sup> t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso terciario 1,90 Uas/m <sup>2</sup> t para el uso hotelero
Coeficiente VPP:	0,45 Uas/m <sup>2</sup> t
Superficie suelo del sector:	2.155.671 m <sup>2</sup> s
Suelo de sistema general adscrito:	1.030.173 m <sup>2</sup> s



*De acuerdo con el régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado establecido por el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la misma. [...]*

*"Finalmente, para cuantificar el valor de la unidad de aprovechamiento del uso y tipología característico del suelo perteneciente al área de reparto ARZ-01, se relaciona el valor del suelo urbanizado no edificado, descontados los deberes y cargas pendientes, con el aprovechamiento urbanístico. Es decir, que el valor unitario de un metro cuadrado de uso residencial-turístico en el ARZ-01, equivalente a la unidad de aprovechamiento urbanístico de este área de reparto, resultaría ser de 104,44 €/Ua.*

*Aplicando estos resultados a las superficies del Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01, objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico, los valores resultantes del aprovechamiento patrimonializable por los propietarios y del correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Roquetas de Mar serían los siguientes:*

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0095	979,86	454,17	47.434,14	50,46	5.270,46

7. *Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 17 de abril de 2020.*

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- 1. Es de aplicación lo establecido en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*
- 2. Es de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de los bienes, derechos y acciones integrantes en el patrimonio de las entidades locales, en relación con el Art. 76 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*
- 3. Es de aplicación lo establecido en el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
- 4. Es de aplicación al Art. 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*
- 5. Es de aplicación el Art. 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.*



6. Es de aplicación lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
7. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecen el procedimiento y régimen de la obtención de terrenos con destino dotacional público y reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente.
8. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por el que se dispone la creación del llamado Registro del Patrimonio Público de Suelo, integrado, entre otros, según lo dispuesto por el Art.72 a) y e), por los bienes y recursos obtenidos por las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos por cualquier título con el fin de sus incorporación a dicho patrimonio.
9. Es de aplicación el Art. 2 del Decreto 27/16, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo.
10. Es aplicable 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).

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Por cuanto antecede, esta Concejalía Delegada, en virtud de las competencias delegadas por Decreto de Alcaldía-Presidencia de 25 de junio de 2019 (BOP de Almería núm. 122 de 28 de junio de 2019), propone a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente ACUERDO:

1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 454,17 UA. (90%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, de delegación de competencias expropiatorias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efecto de que proceda a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra: acceso al municipio de Roquetas de Mar desde la Autovía del Mediterráneo artículo 2, párrafo 3º, y del que era titular la mercantil PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO, S.L., valoradas en 47.434,14 euros.



*La descripción de la finca de origen es la siguiente:*

*PROPIETARIO: PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO, S.L.*

*PARCELA: Tierra de labor en la Algaida, Campo y término de Roquetas de Mar, ochenta y siete áreas, setenta centíreas y catorce decímetros cuadrados.*

*LINDEROS: Norte, Manuel Fernández López; Sur, Antonio Archilla López, Ramblilla por medio; Este, Carretera de Roquetas a Alicún, y Oeste, el Instituto Nacional de Colonización. Se encuentra atravesada de Norte a Sur, por la desviación de la Rambla de Vícar.*

*TÍTULO: Le pertenecía a PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO, S.L., de pleno dominio por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Almería por el Ilustre Notario D. José Luis García Villanueva, en 07/04/04. N° de protocolo 908.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 2.657, Tomo 2636, Libro 964, Folio 103. Inscripción 5ª, del Registro de la Propiedad N° 3 de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033000010000PQ (polígono 33, parcela 1).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.458 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 979,86 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A033095000000PA.*

*2º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 50,46 UA (10%), provenientes de la expropiación del siguiente terreno con destino dotacional público, Sistema General Viario SG-CIR-1\*, adscrito al Sector Z-SAL-01, Área de Reparto ARZ-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar en virtud de la reserva del citado aprovechamiento urbanístico establecido en el Decreto 27/2016, de 2 de febrero, valoradas en 5.270,46€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

*4º INSCRIBIR la citada reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con carácter patrimonial.*

*5º Dar traslado a la Dependencia de Patrimonio a fin de que proceda a dar de alta las reservas anteriores a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el inventario Municipal de Bienes, Derechos y Obligaciones, así como en el Patrimonio Público de Suelo y en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

*6º Dese cuenta a la Intervención Municipal de Fondos a los efectos correspondientes.*



*No obstante, la Junta de Gobierno Local decidirá.*"

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Propuesta en todos sus términos.

**2.72º. PROPOSICION relativa a reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar proveniente de la expropiación para construcción tramo variante de Roquetas de Mar, Expte. RAU 68/18, FINCA 0100.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 17 de abril de 2020.

*"Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Viario previsto en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar para el Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar, tramo Variante de Roquetas de Mar, donde se constata lo siguiente:*

*I. ANTECEDENTES*

- 1. En fecha de 26 de Junio de 2002, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un Convenio para el Desarrollo y Ejecución de las Obras consistentes en la Construcción del Viario denominado "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Tramo de Roquetas de Mar", implicando la declaración de utilidad pública de los terrenos y derechos afectados por su necesidad de ocupación, aprobado por el Decreto 27/16, de 2 de febrero, publicado en el BOJA en fecha de 11 de Febrero de 2016, por el que se Delegaron las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, a efectos de que procediera a la disposición de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra expresada.*
- 2. En el Art. 2 Párrafo 3º del citado Decreto 27/16, de 2 de febrero, disponía la asunción de los costes derivados de la expropiación por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, reservándose el aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados al estar adscritos al Sector Z-SAL-01 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.*
- 3. El día 15 de abril de 2016 el Ayuntamiento resolvió incoar expediente de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos afectados para la ejecución del proyecto referenciado viéndose afectado el inmueble cuya titularidad correspondía al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A032090180000PL (polígono 32, parcela 9018).*
- 4. En 29 de abril de 2016, (BOE de 30 de Abril de 2016 y BOP de 25 de Abril de 2016), mediante Decreto de Alcaldía se ordenó la publicación de la relación concreta e individualizada de bienes y*



derechos afectados por el proyecto referenciado, incoándose los distintos procedimientos de expropiación forzosa para la urgente ocupación de los terrenos convocando a los propietarios afectados al levantamiento de las Actas Previas a la ocupación y en su caso definitiva, viéndose afectada la finca especificada en el punto anterior.

5. En fecha de 3 de junio de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. A la vista de lo dispuesto corresponde a este Ayuntamiento establecer de forma definitiva los derechos o reservas de aprovechamiento urbanístico derivados de la expropiación de la finca expresada, y faltando la concreción del número de unidades de aprovechamiento y su valor para cuyo fin se trasladó a los Servicios Técnicos Municipales de SIG, Estructura y SSGG para su informe pertinente.

7. El 20 de diciembre de 2019, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Roquetas de Mar emitieron informe obrante en el expediente para el establecimiento de las unidades de aprovechamiento urbanístico y su valoración en relación al inmueble indicado, con el siguiente contenido: "En relación con la reserva de aprovechamiento urbanístico derivada del Expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de urgencia de los bienes y derechos afectados por las obras del Proyecto: "Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar. Tramo: Variante de Roquetas de Mar" y conforme la planimetría en formato digital proporcionada en agosto de 2016 por la empresa encargada de realizar los procesos relativos a la expropiación (Técnica y Proyectos, S.A. - TYP SA) y en diciembre de 2017 por la Dirección Técnica de la Obra, en la que se distinguen los terrenos de expropiación de los de servidumbres junto con el parcelario catastral, se informa:

De acuerdo con la documentación gráfica del 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), la finca de proyecto identificada como 04.0792-0100 está clasificada parte (13,16 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALG-01 y 587,50 m<sup>2</sup> como Sistema General SG-CIR-1 viario, adscrito para su obtención al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 en el área de reparto ARZ-01.

Identificador Proyecto: 04.0792-0100

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A032090180000PL (polígono 32, parcela 9018)

Referencia catastral 2018: 04079A032095000000PL (resto parcela 04079A032090180000PL)



Superficie catastral: 9.562 m<sup>2</sup> (9.212 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

Inscripción registral: --

Superficie registral: --

Superficie expropiada: 601 m<sup>2</sup>

Superficie servidumbre: 114 m<sup>2</sup>

Superficie en SSGG: 587,50 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

Aprovechamiento medio: 0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento subjetivo: 272,31 Uas

Aprovechamiento de cesión: 30,26 Uas

Se adjunta plano en el que se delimita de manera precisa la porción de suelo objeto de reserva de aprovechamiento urbanístico mediante la expresión de las coordenadas geográficas correspondientes a cada uno de sus vértices en proyección UTM ETRS89 Huso 30N:

Coord X	Coord Y
533667.45	4071132.54
533748.70	4071089.85
533673.71	4071127.82
533747.95	4071091.00
533662.52	4071128.75
533759.67	4071085.63
533666.00	4071131.37
533748.79	4071089.81
533688.09	4071117.03
533746.09	4071094.57
533696.58	4071114.17
533745.81	4071095.17
533679.34	4071122.98
533747.22	4071092.30
533685.08	4071118.05
533707.46	4071104.16
533746.63	4071093.59

