

533703.75	4071105.41
533737.95	4071097.91
533734.12	4071095.17
533669.96	4071123.14
533662.51	4071128.74
533761.37	4071090.41
533703.59	4071105.47
533682.05	4071112.74
533759.06	4071092.29
533759.14	4071092.20
533742.29	4071098.74
533748.83	4071096.22
533760.42	4071091.09
533761.37	4071090.41

*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:*

<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%
04.0792-0100	587,50	272,31	28.440,35	30,26	3.160,04

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 17 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APPLICABLE

- 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.
- 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, 272,31 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 28.440,35 euros.

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

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A032090180000PL (polígono 32, parcela 9018).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 601 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 587,50 m2.*

*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, 30,26 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 3.160,04€, 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.

**2.73º. 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 69/18, FINCA 0101.**

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 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 Dª. ARACELI IBÁÑEZ POMARES, Dª. CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y Dª. CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, con número de finca registral 5.875, Tomo 3.778, Libro 1.902, Folio 197, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales 04079A032000030000PR (polígono 32, parcela 3).*



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 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 10 de julio 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 04.0792-0101 está clasificada parte (235,15 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el sector Z-ALG-01 y 5.875,98 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: 04.0792-0101

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: 04079A032000030000PR (polígono 32, parcela 3)

Referencia catastral 2018: 04079A032095000000PL (resto parcela 04079A032000030000PR)



<i>Superficie catastral:</i>	10.017 m <sup>2</sup>
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 5.875, Tomo 3.778, Libro 1.902, Folio 197 - RM nº3
<i>Superficie registral:</i>	6.439 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<i>Superficie expropiada:</i>	6.111 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	490 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	5.875,98 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>	2.723,52 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	302,61 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:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533587.83	4070995.76
533579.81	4070991.28
533569.89	4070985.83
533561.82	4070981.47
533558.86	4070979.90
533548.95	4070974.69
533543.71	4070971.98
533543.67	4070971.95
533533.03	4070966.55
533531.95	4070966.01
533521.86	4070959.80
533521.74	4070959.73
533519.96	4070975.31
533519.55	4070978.83
533640.66	4071062.05
533653.11	4071070.62



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533703.75	4071105.41
533734.12	4071095.17
533707.46	4071104.16
533673.70	4071051.94
533734.12	4071095.17
533624.35	4071020.50
533624.83	4071019.70
533624.74	4071019.65
533625.80	4071017.87
533623.30	4071016.36
533615.40	4071011.66
533605.63	4071005.94
533597.67	4071001.35

*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>	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%
04.0792-0101	5.875,98	2.723,52	284.450,91	302,61	31.605,66

*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*



<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

*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, 2.723,52 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. ARACELI IBÁÑEZ POMARES, Dª. CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y Dª. CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, valoradas en 284.450,91 euros.

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

**PROPIETARIOS:** Dª. ARACELI IBÁÑEZ POMARES, Dª. CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y Dª. CARMEN POMARES RODRÍGUEZ.

**PARCELA:** Trozo de tierra en el pago de las Tierras del Campo, del término de Roquetas de Mar, con derecho a las aguas turbias de la Rambla de Vícar, de cabida sesenta y cuatro áreas treinta y nueve centíreas.

**LINDEROS:** Norte, de Juan Tomás, conocido sólo por Juan Ibáñez López; el Este, con el Instituto Nacional de Colonización; al Sur, Francisco Zapata Ibáñez; y al Oeste, con la Rambla de Vícar.

**TÍTULO:** Le pertenecía a Dª. ARACELI IBÁÑEZ POMARES, Dª. CARMEN ISABEL IBÁÑEZ POMARES, D. DAVID IBÁÑEZ POMARES, D. JUAN DIEGO IBÁÑEZ POMARES, D. MIGUEL IBÁÑEZ POMARES Y Dª. CARMEN POMARES RODRÍGUEZ, en la forma y proporción correspondiente, por título de herencia, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Juan Sergio López de Uralde García, el 22/11/16. N° de Protocolo: 1.372.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 5.875, Tomo 3.778, Libro 1.902, Folio 197, Inscripción 4º, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A032000030000PR (polígono 32, parcela 3).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 6.111 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 5.875,98 m2.

**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, 302,61 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 31.605,66 €, 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.

**2.74º. 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 71/18, FINCA 0104.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 20 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 AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, con referencia catastral 04079A031090090000PL (polígono 31, parcela 9009).

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 04.0792-0104 está clasificada parte (85,59 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 5.029,49 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: 04.0792-0104



Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

Referencia catastral: 04079A031090090000PL (polígono 31, parcela 9009)

Referencia catastral 2018: 04079A031095000000PR (resto en parcelas catastrales  
04079A031090090000PL, 04079A031095030000PI y  
04079A031095040000PJ)

Superficie catastral: 55.563 m<sup>2</sup> (55.143 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

Inscripción registral: --

Superficie registral: --

Superficie expropiada: 5.115 m<sup>2</sup>

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

Superficie en SSGG: 5.029,49 m<sup>2</sup>

Área de reparto: ARZ-01

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

Aprovechamiento subjetivo: 2.331,17 Uas

Aprovechamiento de cesión: 259,02 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
533455.51	4070930.39
533521.74	4070959.73
533363.42	4070956.30
533366.55	4070961.96
533377.46	4070967.73
533379.90	4070968.33
533413.89	4070906.49
533409.54	4070905.36
533373.20	4070941.42
533360.25	4070955.36



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533419.94	4070895.07
533455.51	4070930.39
533434.47	4070920.26
533430.20	4070915.38
533419.94	4070895.07
533419.93	4070895.06
533412.71	4070902.21
533415.85	4070900.64
533519.55	4070978.83
533519.96	4070975.31
533521.74	4070959.73
533472.73	4070995.78
533470.75	4071009.32
533511.93	4071031.13
533513.48	4071032.03
533511.16	4070953.31
533509.76	4070956.03
533488.81	4070943.47
533480.81	4070940.85
533424.05	4070925.24
533451.15	4070929.68

*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%
04.0792-0104	5.029,49	2.331,17	243.473,09	259,02	27.052,57



7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 17 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, 2.331,17 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 AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, valoradas en 243.473,09 euros.

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

*PROPIETARIOS: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031090090000PL (polígono 31, parcela 9009).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 5.115 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 5.029,49 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, 259,02 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 27.052,57€, 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.

**2.75º. 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 65/18, FINCA 0096.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 20 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.*



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 se desconoce, sin número de finca registral conocido, con los datos catastrales siguientes 04079A03309034 (polígono 33, parcela 9034).

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 3 de junio 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el 6 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. - 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 04.0792-0096 está clasificada parte (409,38 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 380,47 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: 04.0792-0096

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



<i>Titulares:</i>	<i>DESCONOCIDO</i>
<i>Referencia catastral:</i>	<i>04079A03309034 (polígono 33, parcela 9034)</i>
<i>Referencia catastral 2018:</i>	<i>04079A033095000000PA</i>
<i>Superficie catastral:</i>	<i>902 m<sup>2</sup> (5.603 m<sup>2</sup> según representación gráfica)</i>
<i>Inscripción registral:</i>	<i>--</i>
<i>Superficie registral:</i>	<i>--</i>
<i>Superficie expropiada:</i>	<i>497 m<sup>2</sup> (790 m<sup>2</sup> según representación gráfica)</i>
<i>Superficie servidumbre:</i>	<i>68 m<sup>2</sup></i>
<i>Superficie en SSGG:</i>	<i>380,47 m<sup>2</sup></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>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>176,35 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>19,59 Uas</i>

*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>
534828.15	4070459.81
534828.40	4070460.58
534828.64	4070461.34
534829.15	4070462.84
534818.82	4070427.72
534817.63	4070428.98
534822.13	4070441.18
534827.88	4070458.97
534826.47	4070424.00
534821.16	4070425.65
534820.13	4070426.50
534829.51	4070463.92
534830.07	4070465.58
534838.88	4070463.13



534826.47	4070424.00
-----------	------------

*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%
04.0792-0096	380,47	176,35	18.418,21	19,59	2.046,47

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 20 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, 176,35 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 18.418,21 euros.*

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

*PROPIETARIO: DESCONOCIDO.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A03309034 (polígono 33, parcela 9034).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 497 m<sup>2</sup> (790 m<sup>2</sup> según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 380,47 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, 19,59 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 2.046,47 €, 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.

**2.76º. 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 66/18, FINCA 0097.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 20 de abril de 2020.

Firma 1 de 2
GUILLELMO 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



*"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 04079A033090310000PT.
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. - 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 04.0792-0097 está clasificada parte (1,64 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 209,40 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:	04.0792-0097
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
Referencia catastral:	04079A033090310000PT
Referencia catastral 2018:	04079A033095000000PA (resto en parcelas catastrales 04079A033090310000PT y 04079A033095030000PG)
Superficie catastral:	557 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	211 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	95 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	209,40 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	97,06 Uas
Aprovechamiento de cesión:	10,78 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:



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534012.91	4071079.87
534011.83	4071080.38
534013.52	4071082.76
534012.95	4071083.34
534013.14	4071083.61
534010.72	4071086.03
534013.30	4071090.46
534019.33	4071100.21
534022.56	4071103.25
534027.41	4071107.81
534039.50	4071112.13
534041.07	4071111.00
534041.70	4071110.54
534044.49	4071108.50
534041.89	4071107.66
534030.07	4071103.45
534023.24	4071097.02
534017.59	4071087.88
534012.91	4071079.87

*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



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>

<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
<i>Uso global:</i>	Residencial-turístico
<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%
04.0792-0097	209,40	97,06	10.136,87	10,78	1.126,32

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 20 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, 97,06 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 10.136,87 euros.*

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

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A033090310000PT.*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 211 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 209,40 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, 10,78 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 1.126,32 €, 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	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON	08/05/2020	Alcalde - Presidente
--------------------------------------	------------	--------------------	---------------------	------------	----------------------



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.

**2.77º. 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 67/18, FINCA 0098.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 20 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.

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	

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 04079A032090170000PP (polígono 32, parcela 9017).

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. - 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 04.0792-0098 está clasificada parte (389,56 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Ramblas y 2.371,72 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: 04.0792-0098

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

Referencia catastral: 04079A032090170000PP (polígono 32, parcela 9017)

Referencia catastral 2018: 04079A033095000000PA (resto parcela 04079A032090170000PP)





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

*Superficie catastral:* 29.329 m<sup>2</sup> (29.270 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

*Inscripción registral:* --

*Superficie registral:* --

*Superficie expropiada:* 2.642 m<sup>2</sup> (2.761 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

*Superficie servidumbre:* 1.790 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 2.371,72 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

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

*Aprovechamiento subjetivo:* 1.099,29 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 122,14 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
534576.63	4070608.94
534573.63	4070610.36
534568.31	4070616.00
534560.60	4070622.55
534559.07	4070623.77
534597.68	4070590.99
534608.14	4070581.12
534604.09	4070584.06
534596.16	4070590.18
534608.14	4070581.12
534604.13	4070584.03
534580.77	4070602.90
534580.57	4070603.07
534596.06	4070590.26
534588.79	4070596.97
534491.85	4070683.68
534484.13	4070689.93



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534506.24	4070669.98
534499.23	4070677.19
534468.91	4070702.97
534460.95	4070708.99
534476.30	4070696.23
534476.22	4070696.29
534549.35	4070632.11
534560.60	4070622.55
534551.26	4070630.03
534551.07	4070630.19
534514.03	4070663.40
534506.35	4070669.89
534522.35	4070656.81
534521.88	4070657.18
534278.36	4070868.06
534272.30	4070873.20
534512.39	4070666.01
534522.35	4070656.81
534171.62	4070958.80
534171.53	4070959.16
534214.12	4070923.05
534172.04	4070957.01
534446.23	4070722.75
534441.51	4070727.75
534460.81	4070709.11
534453.62	4070716.13
534495.55	4070682.03
534502.34	4070675.58
534443.77	4070725.95
534477.85	4070698.87
534048.83	4071056.39
534098.27	4071018.61
534043.71	4071058.84
534030.83	4071068.15
534118.61	4071003.06





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
534166.84	4070963.56
534101.97	4071015.77
534104.68	4071013.70
534166.82	4070963.06
534145.24	4070979.58
534171.31	4070959.32
534171.14	4070960.00
534109.95	4071006.58
534092.28	4071020.64
534133.31	4070987.23
534117.10	4070999.60
533959.42	4071098.36
533957.72	4071098.01
533891.38	4071123.41
533892.73	4071122.89
533959.42	4071098.36
533806.92	4071147.94
533950.76	4071101.35
533952.55	4071100.73
534184.01	4070949.49
534262.15	4070882.72
534168.82	4070961.94
534170.80	4070960.31
533890.81	4071123.57
533885.66	4071125.64
534278.36	4070868.06
533892.73	4071122.89
533720.51	4071175.61
533773.46	4071158.66
533719.73	4071174.99
533720.16	4071175.33
533806.92	4071147.94
533771.29	4071139.52
533767.26	4071141.00
533800.44	4071143.75

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

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLON 08/05/2020 Alcalde - Presidente



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
533787.89	4071133.41
533703.60	4071161.89
533715.09	4071171.22
533712.88	4071158.02
533701.74	4071160.38
534537.25	4070643.05
534535.62	4070644.55
534537.25	4070643.05
534536.57	4070643.56
534536.37	4070643.73

*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>04.0792-0098</i>	<i>2.371,72</i>	<i>1.099,29</i>	<i>114.812,83</i>	<i>122,14</i>	<i>12.756,98</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 20 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, 1.099,29 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 era titular la AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, valoradas en 114.812,83 euros.*

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

*PROPIETARIOS: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A032090170000PP (polígono 32, parcela 9017).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 2.642 m2 (2.761 m2 según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 2.371,72 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, 122,14 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 12.756,98€, 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.



**2.78º. 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 72/18, FINCA 0105.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 20 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 al interesado D. JOSÉ ANTONIO RUIZ CASTILLO, con número de finca registral 96.480, Tomo 3.325, Libro 1.534, Folio 79, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A031000800000PY (Polígono 31, Parcela 80).
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, 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. - 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 04.0792-0105 está clasificada parte (23,06 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 4.868,60 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:	04.0792-0105
Formalización Acta:	25/05/2016 – 04/07/2016
Titulares:	RUIZ CASTILLO, JOSE ANTONIO
Referencia catastral:	04079A031000800000PY (polígono 31, parcela 80)
Referencia catastral 2018:	04079A031095000000PR (resto parcela 04079A031000800000PY)
Superficie catastral:	13.063 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 96.480, Tomo 3.325, Libro 1.534, Folio 79 - RM nº3
Superficie registral:	4.769 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	4.892 m <sup>2</sup>



<i>Superficie servidumbre:</i>	<i>0 m2</i>
<i>Superficie en SSGG:</i>	<i>4.868,60 m2</i>
<i>Área de reparto:</i>	<i>ARZ-01</i>
<i>Aprovechamiento medio:</i>	<i>0,515 Uas/m2s</i>
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>2.256,60 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>250,73 Uas</i>

*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>CoordX</i>	<i>CoordY</i>
533480.81	4070940.85
533478.68	4070940.15
533479.37	4070935.12
533463.41	4070932.59
533458.26	4070931.72
533455.51	4070930.39
533451.15	4070929.68
533424.05	4070925.24
533379.90	4070968.33
533380.15	4070968.39
533389.82	4070969.70
533456.59	4071001.82
533456.60	4071001.82
533468.41	4071008.08
533470.75	4071009.32
533472.73	4070995.78
533480.81	4070940.85

#### *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%
04.0792-0105	4.868,60	2.256,60	235.684,55	250,73	26.187,17

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 20 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, 2.256,60 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. JOSÉ ANTONIO RUIZ CASTILLO, valoradas en 235.684,55 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

**PROPIETARIO:** D. JOSÉ ANTONIO RUIZ CASTILLO.

**PARCELA:** De regadío, procedente de la parcela del lote número 4 del Sector I de la Zona de Dalías, sita en término de Roquetas de Mar; tiene una superficie de cuarenta y siete áreas sesenta y nueve centíáreas.

**LINDEROS:** Norte, resto de la finca matriz; Este, Rambla de Vícar que la separa de los hermanos Juan y Diego Ibáñez López; Sur, Rambla de Vícar; y Oeste, Rambla de Vícar que la separa de la parcela 121 adjudicada a Juan López Ruiz.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. JOSÉ ANTONIO RUIZ CASTILLO, su pleno dominio en régimen de gananciales con carácter privativo por título de segregación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Fernando Ruiz de Castañeda y Diaz, el 20/04/07. N° de Protocolo: 1.082.



*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 96.480, Tomo 3.325, Libro 1.534, Folio 79, Inscripción 1<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad Num. Tres de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031000800000PY (polígono 31, parcela 80).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 4.892 m<sup>2</sup>.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 4.868,60 m<sup>2</sup>.*

*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, 250,73 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 26.187,17 €, 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.

**2.79º. 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 76/18, FINCA 0109.**



Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 21 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: 04079A031090110000PP (polígono 31, parcela 9011).
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 04.0792-0109 está clasificada parte (6,07 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 657,01 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: 04.0792-0109

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A031090110000PP (polígono 31, parcela 9011)

Referencia catastral 2018: 04079A031095000000PR (resto parcelas catastrales  
04079A031090110000PP y 04079A031095020000PX )

Superficie catastral: 3.218 m<sup>2</sup>

Inscripción registral: --

Superficie registral: --

Superficie expropiada: 663 m<sup>2</sup>

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

Superficie en SSGG: 657,01 m<sup>2</sup>



Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	304,52 Uas
Aprovechamiento de cesión:	33,84 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
533180.30	4070866.27
533185.55	4070869.17
533187.83	4070869.54
533191.87	4070847.49
533187.72	4070820.37
533181.52	4070846.83
533178.43	4070862.89
533178.04	4070865.02
533202.02	4070797.12
533196.50	4070793.73
533196.01	4070795.24
533191.33	4070808.64
533193.93	4070834.06
533194.70	4070829.03
533198.54	4070809.81
533202.02	4070797.12

#### 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>
<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-</i>	<i>90%</i>	<i>Valor 90%</i>	<i>10%</i>	<i>Valor 10%</i>
--------------	---------------------	------------	------------------	------------	------------------



	01				
04.0792-0109	657,01	304,52	31.805,26	33,84	3.533,92

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 21 de abril de 2020.

## II. LEGISLACIÓN APPLICABLE

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 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
5. 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.
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, 304,52 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 31.805,26 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031090110000PP (polígono 31, parcela 9011).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 663 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 657,01 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, 33,84 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 3.533,92€, 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.

**2.80º. 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 77/18, FINCA 0110.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 21 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. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ Y Dª. ÁNGELES LÓPEZ MARTÍNEZ, en la forma y proporción correspondiente, con números de finca registral 100.082, Tomo 3.421, Libro 1.614, Folio 82; Finca registral 101.717, Tomo 3.458, Libro 1.644, Folio 40, y Finca registral 6.489, Tomo 3.413, Libro 1.606, Folio 103, del Registro de la Propiedad Nº3 de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A031000010000PJ (Polígono 31, 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 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el mismo día, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados el día 2 de junio 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. - 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 04.0792-0110 está clasificada parte (121,86 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 9.534,92 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>	04.0792-0110
<i>Formalización Acta:</i>	26/05/16
<i>Titulares:</i>	GARCIA LOPEZ, JUAN ANTONIO; LOPEZ MARTINEZ, ANGELES
<i>Referencia catastral:</i>	04079A031000010000PJ (polígono 31, parcela 1)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028090030000PA (resto parcelas catastrales 04079A031000010000PJ; 04079A031000980000PE y 04079A031001010000PZ)
<i>Superficie catastral:</i>	23.910 m <sup>2</sup> (23.676 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 100.082, Tomo 3.421, Libro 1.614, Folio 82 - RM nº3 Finca nº 6.489, Tomo 3.413, Libro 1.606, Folio 103 - RM nº3 Finca nº 101.717, Tomo 3.458, Libro 1.644, Folio 40 - RM nº3
<i>Superficie registral:</i>	5.269,46 m <sup>2</sup> + 6.422,77 m <sup>2</sup> + 4.753,77 m <sup>2</sup> = 16.446 m <sup>2</sup>
<i>Superficie expropiada:</i>	9.656 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	417 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	9534,92
<i>Área de reparto:</i>	ARZ-01
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
<i>Aprovechamiento subjetivo:</i>	4.419,44 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	491,05 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>
533054.58	4070769.05
533128.94	4070750.26
533095.57	4070732.02
533085.67	4070726.80
533071.38	4070742.96
533196.50	4070793.73
533186.85	4070787.78
533183.99	4070783.40
533136.62	4070757.05
533191.33	4070808.64
533196.01	4070795.24
533196.50	4070793.73
533178.04	4070865.02
533178.43	4070862.89
533181.52	4070846.83
533187.72	4070820.37
533169.48	4070858.15
533169.49	4070858.15
533171.53	4070861.42
533171.53	4070861.43
533152.29	4070848.01
533153.26	4070848.42
533155.23	4070849.26
533167.84	4070857.12
533056.74	4070771.12
533065.92	4070779.96
533120.71	4070832.60
533136.75	4070841.40
533055.02	4070762.53
533052.25	4070765.85
533051.81	4070766.38

*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:*

<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%
04.0792-0110	9.534,92	4.419,44	461.576,91	491,05	51.286,32

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 21 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, 4.419,44 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. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ Y Dª. ÁNGELES LÓPEZ MARTÍNEZ, en la forma y proporción correspondientes, valoradas en 461.576,91 euros.**

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

**FINCA REGISTRAL 100.082:**

**PROPIETARIO: Dª. ÁNGELES LÓPEZ MARTÍNEZ.**

**PARCELA:** Parcela de regadío sita en el término municipal de Roquetas de Mar. Tiene una superficie de cincuenta y dos áreas, sesenta y nueve centíreas y cuarenta y seis decímetros cuadrados.

**LINDEROS:** Norte, finca donada a José López Martínez, registral 97.078; Sur y Oeste, resto de finca matriz, adjudicada a Don Juan Antonio García López, registral 6.489; y Este, Rambla del Nevero.



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

*TÍTULO: Le pertenecía a Dº. ÁNGELES LÓPEZ MARTÍNEZ, el pleno dominio por título de disolución de condominio, elevado a Escritura Pública, autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Enrique López Monzó, el 24/07/07. Nº de protocolo: 2.085.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 100.082, Tomo 3.421, Libro 1.614, Folio 82, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Nº 3 de Roquetas de Mar.*

*FINCA REGISTRAL 6.489:*

*PROPIETARIO: D. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ.*

*PARCELA: De regadío sita en el término municipal de Roquetas de Mar. Tiene una superficie de seis mil cuatrocientos veintidós metros setenta y siete decímetros cuadrados.*

*LINDEROS: Norte, finca segregada-registral 101.717-; Sur, finca de Doña Ángeles López Martínez; Este, Rambla del Nevero, y en parte, con la finca segregada; y Oeste, Rambla de la Galeota.*

*TÍTULO: Le pertenecía a D. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ su pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de disolución de condominio, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Enrique López Monzó, el 24/07/07.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 6.489, Tomo 3.413, Libro 1.606, Folio 103, Inscripción 9ª, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar. Nº de protocolo: 2.085.*

*FINCA REGISTRAL 101.717:*

*PROPIETARIO: D. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ.*

*PARCELA: De regadío sita en el término municipal de Roquetas de Mar, de cabida cuatro mil setecientos cincuenta y tres metros, setenta siete decímetros cuadrados.*

*LINDEROS: Norte, finca de Don José López Martínez y finca de Doña Ángeles López Martínez; Sur, resto de finca matriz-6.489 de Roquetas de Mar-; Este, finca de Doña Ángeles López Martínez y Rambla del Nevero; y Oeste, Rambla de la Galeota y, en parte con el resto de finca matriz.*

*TÍTULO: Le pertenecía a D. JUAN ANTONIO GARCÍA LÓPEZ su pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de segregación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el 21/10/08.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 101.717, Tomo 3.458, Libro 1.644, Folio 40, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar. Nº de protocolo: 3.032.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A031000010000PJ (polígono 31, parcela 1).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 9.656 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 9.534,92 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028090030000PA.*



*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, 491,05 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 51.286,32€, 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.

### **2.81º. 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 78/18, FINCA 0111.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 21 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 AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, con referencia catastral 04079A028090030000PA (polígono 28, parcela 9003).
  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, 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 04.0792-0111 está clasificada parte (57,40 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 3.578,13 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>	04.0792-0111
<i>Formalización Acta:</i>	03/06/16
<i>Titulares:</i>	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA
<i>Referencia catastral:</i>	04079A028090030000PA (polígono 28, parcela 9003)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR (resto en parcelas catastrales 04079A028090030000PA y 04079A028095010000PD)
<i>Superficie catastral:</i>	65.545 m <sup>2</sup> (64.547 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Inscripción registral:</i>	--
<i>Superficie registral:</i>	--
<i>Superficie expropiada:</i>	3.636 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	3.578,13 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>	1.658,46 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	184,27 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
533014.73	4070810.74
533039.29	4070781.37



533006.17	4070820.99
533006.16	4070820.89
533027.57	4070771.99
533006.56	4070820.09
533027.13	4070772.83
533006.56	4070820.02
533001.75	4070805.97
532996.75	4070812.45
533004.93	4070751.29
532994.64	4070812.31
533000.98	4070755.68
533005.99	4070821.20
533010.42	4070761.83
533027.17	4070772.85
533018.80	4070766.79
533022.37	4070782.16
533012.51	4070795.77
533004.17	4070804.11
533027.13	4070772.83
533043.43	4070709.19
533043.03	4070708.84
533037.39	4070715.42
533011.41	4070744.13
533085.67	4070726.80
533085.37	4070726.64
533082.28	4070725.34
533076.92	4070725.11
533051.81	4070766.38
533052.25	4070765.85
533055.02	4070762.53
533071.38	4070742.96
533007.14	4070818.85
533010.61	4070815.67

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:

Finca	SUP. SG-CIR-01	90%	Valor 90%	10%	Valor 10%
04.0792-0111	3.578,13	1.658,46	173.214,06	184,27	19.246,01

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 21 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, 1.658,46 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 AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, valoradas en 173.214,06 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028090030000PA (polígono 28, parcela 9003).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 3.636 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 3.578,13 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.



*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, 184,27 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 19.246,01€, 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.

## **2.82º. 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 79/18, FINCA 0112.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 21 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 CA ANDALUCIA C OBRAS PUBLICAS Y T con referencia catastral: 04079A028090020000PW (polígono 28, parcela 9002).
  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 04.0792-0112 está clasificada parte (1,01 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 218,57 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:	04.0792-0112
Formalización Acta:	03/06/16
Titulares:	CA ANDALUCIA C OBRAS PUBLICAS Y T
Referencia catastral:	04079A028090020000PW (polígono 28, parcela 9002)
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR (resto en parcela catastral 04079A028090020000PW)
Superficie catastral:	5.694 m <sup>2</sup> (5.803 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	238 m <sup>2</sup> (219,58 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	218,57 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	101,31 Uas
Aprovechamiento de cesión:	11,26 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
533005.99	4070821.20
532994.64	4070812.31
532443.39	4070292.29
532994.64	4070812.31
532993.62	4070812.24



Firma 1 de 2 GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	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>	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Metadatos	Clasificador: Acta -	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original		

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532443.39	4070292.29
532430.38	4070287.32
532431.38	4070288.84
532433.38	4070291.88
532439.25	4070297.04
532426.21	4070268.28
532423.29	4070270.32
532421.60	4070271.50
532420.48	4070272.29
532443.40	4070291.36
532438.83	4070287.35
532438.01	4070286.62
532435.03	4070281.98
533005.22	4070821.38

*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:*

<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/m2t para el residencial plurifamiliar</i>
	<i>1,25 Uas/m2t para el uso terciario</i>
	<i>1,90 Uas/m2t para el uso hotelero</i>

<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m2t</i>
-------------------------	---------------------

<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m2s</i>
-------------------------------------	----------------------

<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m2s</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>04.0792-0112</i>	<i>218,57</i>	<i>101,31</i>	<i>10.580,78</i>	<i>11,26</i>	<i>1.175,64</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 21 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, 101,31 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 CA ANDALUCIA C OBRAS PUBLICAS Y T la valorado en 10.580,78 euros.*

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

*PROPIETARIOS: CA ANDALUCIA C OBRAS PUBLICAS Y T.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028090020000PW (polígono 28, parcela 9002).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 238 m2 (219,58 m2 según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 218,57 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 11,26 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 1.175,64 €, 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.

**2.83º. 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 80/18, FINCA 0113.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 22 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 RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO, con número de finca registral 32.817, Tomo 1.999, Libro 437, Folio 213, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000150000PQ (Polígono 28, Parcela 15).
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 ese mismo día, 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 04.0792-0113 está clasificada parte (58,29 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 206,04 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:	04.0792-0113
Formalización Acta:	26/05/2016 – 05/07/2016
Titulares:	BURGOS VALDIVIESO, EVA; RODRIGUEZ CASTAÑO, JUAN
Referencia catastral:	04079A028000150000PQ (polígono 28, parcela 15)
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR (resto en parcela catastral 04079A028000150000PQ)
Superficie catastral:	3.073 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 32.817, Tomo 1.999, Libro 437, Folio 213 - RM nº 1
Superficie registral:	3.074 m <sup>2</sup>



<i>Superficie expropiada:</i>	264 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	206,04 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>	95,50 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	10,61 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:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532991.63	4070671.24
532985.98	4070676.61
533033.59	4070702.90
533040.71	4070706.83
533040.71	4070706.83
533034.79	4070701.72
533001.63	4070680.46

#### *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>	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%
04.0792-0113	206,04	95,50	9.974,21	10,61	1.108,25



7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 22 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).



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

### 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, 95,50 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 RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO, valoradas en 9.974,21 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. JUAN RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO.

PARCELA: Huerto familiar número uno, Sector I de la zona regable del Campo de Dalías, núcleo de Roquetas de Mar, terreno de regadío con una superficie de tres mil doscientos setenta y cuatro metros cuadrados, en término de Roquetas de Mar.

LINDEROS: Norte, don Luis Fermín López Juárez; Este, Rambla del Aljibe; Sur, Don Francisco Parilla López; Oeste, Don Francisco Burgos Moreno.

TÍTULO: Le pertenecía a D. JUAN RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Adra por la Ilustre Notario Dª. Leticia Hortelano Parras, el 12/11/98. N° de Protocolo: 1.282.

INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 32.817, Tomo 1.999, Libro 437, Folio 213, Inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028000150000PQ (polígono 28, parcela 15).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 264 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 206,04 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.

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



*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, 10,61 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 1.108,25€, 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.

#### **2.84º. 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 84/18, FINCA 0117.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 22 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:*



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. 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 las mercantiles PROINTERHOME S.A. y MARIOMAR INVERSIONES S.L. con número de finca registral 90.997, Tomo 3243, Libro 1468, Folios 140 y 142, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 04079A028000120000PB (Polígono 28, Parcela 12).
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 4 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados el día 1 de agosto 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

Firma 1 de 2  
GUILLERMO LAGO NUÑEZ

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLON

Secretario General  
08/05/2020

Alcalde - Presidente  
08/05/2020



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 04.0792-0117 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.

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0117		
<i>Formalización Acta:</i>	26/05/2016 – 04/07/2016		
<i>Titulares:</i>	MARIOMAR INVERSIONES S.L.; PROINTERHOME S.A.		
<i>Referencia catastral:</i>	04079A028000120000PB (polígono 28, parcela 12)		
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR	(resto	parcela
	04079A028000120000PB)		catastral
<i>Superficie catastral:</i>	11.466 m <sup>2</sup>		
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 90.997, Tomo 3.243, Libro 1.468, Folio 140 - RM nº1		
<i>Superficie registral:</i>	10.168 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie expropiada:</i>	1.250 m <sup>2</sup> (1.249,62 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie en SSGG:</i>	1.249,62 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>	579,20 Uas		
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	64,36 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>
533011.41	4070744.13
532877.59	4070666.81
532898.52	4070683.06
532911.81	4070692.49
532992.66	4070749.81
532995.27	4070751.66
533000.54	4070755.39
533000.55	4070755.40
533000.98	4070755.68
533004.93	4070751.29
533011.41	4070744.13

*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>	<i>1,00 Uas/m2t 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

<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%
04.0792-0117	1.249,62	579,20	60.492,98	64,36	6.721,44

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 22 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, 579,20 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 las mercantiles PROINTERHOME S.A. y MARIOMAR INVERSIONES S.L. en la forma y proporción correspondientes, valoradas en 60.492,98 euros.*

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

*PROPIETARIOS: PROINTERHOME S.A. y MARIOMAR INVERSIONES S.L. en la forma y proporción correspondientes.*

*PARCELA: Parcela de regadío, sita en término municipal de Roquetas de Mar, de cabida diez mil ciento sesenta y ocho metros y quince decímetros cuadrados.*

*LINDEROS: Norte, finca matriz propiedad de Don Luis Fermín López Juárez y Doña Natividad-Isabel Sánchez Juárez; Este, rambla que la separa de la parcela número 1 de Don Juan López Carmona; Sur, huertos familiares números 1, 2 y 3 de Roquetas de Mar, y Oeste, huertos familiares números 4 y 5 de Roquetas de Mar. Forma parte del lote número 27 del Sector I.*

*TÍTULO: Le pertenecía a PROINTERHOME S.A. y MARIOMAR INVERSIONES S.L. en la forma y proporción correspondientes, por título de agregación la primera de ellas, elevada a Escritura Pública, autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el 27/07/07, nº de Protocolo 2476; y a la segunda, por título de aportación social, elevada a Escritura Pública, autorizada en El Ejido por el Ilustre Notario D. Alfonso Rodríguez García, el 8/07/11, nº de Protocolo 2011.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 90.997, Tomo 3243, Libro 1468, Folio 140, Inscripción 2º del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar a favor de la primera mercantil y finca registral 90.997, Tomo 3243, Libro 1468, Folio 142, Inscripción 4º a favor de la segunda.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028000120000PB (polígono 28, parcela 12).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.250 m<sup>2</sup> (1.249,62 m<sup>2</sup> según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 1.249,62 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 64,36 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 6.721,44 €, 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.

2.85º. 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 81/18, FINCA 0114.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 22 de abril de 2020.

“Examinado el expediente instruido relativo a la Reserva de Aprovechamiento Urbanístico derivada de la Expropiación del Sistema General Vario 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 Vario 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



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

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 RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO, con número de finca registral 32.878, Tomo 2003, Libro 439, Folio 123, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000140000PG (Polígono 28, Parcela 14).

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 ese mismo día, 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 04.0792-0114 está clasificada parte (65,64 m<sup>2</sup>) como Suelo No

Firma 1 de 2  
GUILLERMO LAGO NUÑEZ

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLON

Secretario General  
08/05/2020

Alcalde - Presidente  
08/05/2020



*Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 864,63 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:	04.0792-0114
Formalización Acta:	26/05/2016 – 05/07/2016
Titulares:	BURGOS VALDIVIESO, EVA; RODRIGUEZ CASTAÑO, JUAN
Referencia catastral:	04079A028000140000PG (polígono 28, parcela 14)
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR (resto en parcela catastral 04079A028000140000PG)
Superficie catastral:	3.571 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	Finca nº 32.878, Tomo 2.003, Libro 439, Folio 123 - RM nº1
Superficie registral:	3.285 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	930 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	864,63 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	400,76 Uas
Aprovechamiento de cesión:	44,53 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
532991.63	4070671.24
532986.61	4070666.60
532938.97	4070631.81
532935.89	4070627.79
532931.80	4070636.39



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532930.02	4070640.15
532929.22	4070641.84
532928.54	4070643.17
532927.85	4070644.51
532935.70	4070648.84
532985.98	4070676.61
532991.63	4070671.24

*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 m2s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m2s</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>04.0792-0114</i>	<i>864,63</i>	<i>400,76</i>	<i>41.855,96</i>	<i>44,53</i>	<i>4.650,66</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 22 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.*



<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

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, 400,76 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



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

*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. JUAN RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO valoradas en 41.855,96 euros.*

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

**PROPIETARIOS:** D. JUAN RODRIGUEZ CASTAÑO y Dª. EVA BURGOS VALDIVIESO.

**PARCELA:** Huerto familiar número DOS del Sector I de la zona regable del Campo de Dalías, núcleo de Roquetas de Mar, terreno de regadio en término de Roquetas de Mar, con una superficie de tres mil doscientos ochenta y cinco metros cuadrados, de los que de doscientos metros cuadrados son de camino de servicios que discurriendo por el Norte de este huerto da acceso al huerto número uno.

**LINDEROS:** Norte, Don Fermín López Juárez, camino de servicio por medio; Este, Francisco Luis Díaz Rodríguez; Oeste, don Patricio Sánchez Martín y Sur, don Francisco Parrilla López.

**TITULO:** Le pertenecía a D. Juan Rodríguez Castaño y Dª. Eva Burgos Valdivieso, en régimen de ganancial por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Adra por la Ilustre Notario Dª Leticia Hortelano Parras, el 12/11/98. N° de protocolo: 1.282.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 32.878, Tomo 2003, Libro 439, Folio 123, Inscripción 2º del Registro de la Propiedad Num. 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000140000PG (polígono 28, parcela 14).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 930 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 864,63 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A028095000000PR.

*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, 44,53 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 4.650,66 €, 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	Secretario General	
--------------------------------------	------------	--------------------	--



*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.

## **2.86º. 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 83/18, FINCA 0116.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 23 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 04079A028090070000PQ (polígono 28, parcela 9007).

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 04.0792-0116 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: 04.0792-0116

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A028090070000PQ (polígono 28, parcela 9007)



Referencia catastral 2018: 04079A028095000000PR

Superficie catastral:	233 m <sup>2</sup>
Inscripción registral:	--
Superficie registral:	--
Superficie expropiada:	233,0 m <sup>2</sup> (233,21 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	233,21 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	108,09 Uas
Aprovechamiento de cesión:	12,01 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
532927.85	4070644.51
532928.54	4070643.17
532929.22	4070641.84
532866.91	4070609.94
532860.39	4070606.60
532859.37	4070607.76
532929.22	4070641.84
532858.33	4070608.92
532904.10	4070632.35

#### 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*



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

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%
04.0792-0116	233,21	108,09	11.289,49	12,01	1.254,39

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 23 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, 108,09 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 11.289,49 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028090070000PQ (polígono 28, parcela 9007).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 233 m<sup>2</sup> (233,21 m<sup>2</sup> según representación gráfica).

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 233,21 m<sup>2</sup>.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.

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.

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



*3º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial y con destino a Patrimonio Público de Suelo, 12,01 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 1.254,39 €, 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.

**2.87º. 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 86/18, FINCA 0120.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 23 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 PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO, con número de finca registral 103.531, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 70, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000100000PW (Polígono 28, Parcela 10).

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 este último día, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.

6. El 7 de enero de 2020, 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 04.0792-0120 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:	04.0792-0120
Formalización Acta:	26/05/2016 – 05/07/2016
Titulares:	PARRILLA LOPEZ, JUAN; PEREZ SANTOYO, SEBASTIANA
Referencia catastral:	04079A028000100000PW (polígono 28, parcela 10)
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR
Superficie catastral:	1.660 m <sup>2</sup> (1.657 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	Finca nº 103.531, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 70 - RM nº 1
Superficie registral:	1.660 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	1.660 m <sup>2</sup> (1.656,55 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	1.656,55 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	767,81 Uas
Aprovechamiento de cesión:	85,31 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
532815.48	4070574.63
532815.48	4070574.49
532812.61	4070571.09



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532806.26	4070566.98
532805.68	4070566.61
532780.67	4070549.70
532775.66	4070546.43
532766.19	4070540.25
532754.98	4070560.56
532763.82	4070568.10
532801.57	4070600.33
532801.96	4070600.66
532808.41	4070591.41
532815.84	4070578.98
532816.07	4070575.56
532815.48	4070574.63

*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%
04.0792-0120	1.656,55	767,81	80.192,10	85,31	8.910,23

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 23 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, 767,81 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 PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO, valoradas en 80.192,10 euros.

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

**PROPIETARIOS:** D. JUAN PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO.

**PARCELA:** Parte del huerto familiar número cinco, de cabida mil seiscientos sesenta metros cuadrados que, junto con otra finca segregada de la misma matriz, formaba una explotación familiar complementaria de la zona regable de Dalías, Sector I, en término de Roquetas de Mar. Se encuentra clasificada como Sistema General (SG-CIR-1B) denominado Nuevos accesos Parador-Roquetas de Mar-Urbanización, uso viario, adscrito Sector Z-SAL-01, Suelo Urbanizable Ordenado.

**LINDEROS:** Norte, resto de finca matriz registral 26.515, parcela 9 del polígono 28, que es la finca registral 26.516; Sur, parcela 17 del polígono 28 que, según la certificación catastral es propiedad de Don Nicolás Parrilla López; Este, parcela 57 del polígono 28 que, según la certificación catastral es propiedad de "Urboponiente, S.L."; y Oeste, resto de finca matriz, registra 26.515.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. JUAN PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de segregación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Juan Sergio López de Uralde García, el 23/12/14. Nº de protocolo: 1.199.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 103.531, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 70, Inscripción 1º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000100000PW (Polígono 28, Parcela 10).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 1.660 m<sup>2</sup> (1.656,55 según representación gráfica).

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 1.656,55 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A028095000000PR.

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, 85,31 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 8.910,23€, 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.

**2.88º. 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 87/18, FINCA 0121.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 23 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. NICOLÁS PARRILLA LÓPEZ Y Dª. VICTORIA SÁNCHEZ PARRILLA, con número de finca registral 6488, Tomo 1030, Libro 71, Folio 69, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A028000170000PL (Polígono 28, Parcela 17).*

*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 6 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este último día, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.*

*6. El 7 de enero de 2020, 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*



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

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 04.0792-0121 está clasificada parte (166,49 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 7.237,24 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>	04.0792-0121		
<i>Formalización Acta:</i>	26/05/16 – 06/07/16		
<i>Titulares:</i>	PARRILLA LOPEZ, NICOLAS; SANCHEZ PARRILLA, VICTORIA		
<i>Referencia catastral:</i>	04079A028000170000PL (polígono 28, parcela 17)		
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR	(resto	parcela
	04079A028000170000PL)		catastral
<i>Superficie catastral:</i>	9.072 m <sup>2</sup> (23.000 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 6.488, Tomo 1.030, Libro 71, Folio 69 - RM nº1		
<i>Superficie registral:</i>	21.070 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie expropiada:</i>	7.404 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie servidumbre:</i>	18 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie en SSGG:</i>	7.237,24 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>	3.354,46 Uas		
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	372,72 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
532874.87	4070582.83
532834.67	4070551.11
532829.60	4070546.62
532823.75	4070541.41



<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

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532793.35	4070512.53
532765.57	4070485.30
532742.29	4070460.09
532741.74	4070459.54
532733.29	4070464.40
532725.73	4070469.54
532714.64	4070477.07
532698.60	4070492.32
532696.35	4070494.68
532704.08	4070499.72
532766.19	4070540.25
532775.66	4070546.43
532780.67	4070549.70
532805.68	4070566.61
532806.26	4070566.98
532812.61	4070571.09
532815.48	4070574.49
532815.48	4070574.63
532816.63	4070575.54
532854.78	4070605.39
532874.87	4070582.83
532883.01	4070573.68
532881.80	4070574.59
532879.45	4070577.43
532879.21	4070577.95
532883.01	4070573.68

*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%
04.0792-0121	7.237,24	3.354,46	350.348,28	372,72	38.927,59

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 23 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, 3.354,46 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. NICOLÁS PARRILLA LÓPEZ Y Dª. VICTORIA SÁNCHEZ PARRILLA, valoradas en 350.348,28 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

**PROPIETARIOS:** D. NICOLÁS PARRILLA LÓPEZ Y Dª. VICTORIA SÁNCHEZ PARRILLA.

**PARCELA:** Parcela de terreno 114. Sita en término municipal de Roquetas de Mar, con una superficie de dos hectáreas, once áreas y setenta centíreas.

**LINDEROS:** Norte, Huertas familiares números 4,5,6 y 7 de Roquetas de Mar; Este, parcela número 3 de Isidro Aguilera Baeza, parcela número 28 de José Rodríguez Melero y huerto familiar número 2 de Roquetas de Mar; Sur, camino que la separa de tierras de los hermanos África, Josefa y José Marín López; Oeste, parcela número 37 de Pedro León Barrera.

**TÍTULO:** Le pertenecía su pleno dominio a D. Nicolás Parrilla López y Dª. Victoria Sánchez Parrilla, en régimen de gananciales por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por la Ilustre Notario Dª. María Leticia Hortelano Parras, el 07/11/95.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 6488, Tomo 1030, Libro 71, Folio 69, Inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000170000PL (polígono 28, parcela 17).

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



*SUPERFICIE EXPROPIADA: 7.404 m<sup>2</sup>.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 7.237,24 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 372,72 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 38.927,59€, 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.

**2.89º. 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 88/18, FINCA 0122.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 24 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 PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO, con número de finca registral 103.532, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 73, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A028000090000PB (Polígono 28, Parcela 09).*
- 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 este último día, pasando a ser de dominio público la finca en cuestión.*
- 6. El 7 de enero de 2020, 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 04.0792-0122 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.*

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0122
<i>Formalización Acta:</i>	26/05/2016 – 05/07/2016
<i>Titulares:</i>	PARRILLA LOPEZ, JUAN; PEREZ SANTOYO, SEBASTIANA
<i>Referencia catastral:</i>	04079A028000090000PB (polígono 28, parcela 9)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR
<i>Superficie catastral:</i>	1.425 m <sup>2</sup> (1.433 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 103.532, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 73 - RM nº1
<i>Superficie registral:</i>	1.425 m <sup>2</sup>
<i>Superficie expropiada:</i>	1.433 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	1.432,67 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>	664,04 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	73,78 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
532766.19	4070540.25
532704.08	4070499.72
532696.35	4070494.68
532694.41	4070493.41
532687.92	4070500.33
532689.54	4070501.85
532690.47	4070502.71
532698.23	4070509.95
532699.77	4070511.38
532754.98	4070560.56
532766.19	4070540.25

*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>



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%
04.0792-0122	1.432,67	664,04	69.354,27	73,78	7.706,03

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 24 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:

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	

*1º RECONOCER a favor del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, con carácter patrimonial, 664,04 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 PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO, valoradas en 69.354,27 euros.*

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

**PROPIETARIOS:** D. JUAN PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO.

**PARCELA:** Parte del huerto familiar número siete, de cabida mil cuatrocientos veinticinco metros cuadrados que, junto con otra finca segregada de la misma matriz, formaba una explotación familiar complementaria de la zona regable de Dalías, Sector I, en término de Roquetas de Mar.

**LINDEROS:** Norte, resto de finca matriz registra 26.516; Sur, parcela 17 del polígono 28, propiedad según el certificado catastral de Don Nicolás Parrilla López; Este, con la finca registral 103.531; y Oeste, parcela 7 del polígono 28. Se encuentra clasificada como Sistema General (SG-CIR-1B) denominado Nuevos accesos Parador- Roquetas de Mar- Urbanización, uso viario, adscrito al Sector Z-SAL-01, Suelo Urbanizable Ordenado.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. JUAN PARRILLA LÓPEZ y Dª. SEBASTIANA PÉREZ SANTOYO su pleno dominio, en régimen de gananciales por título de segregación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Juan Sergio López de Uralde García, el 23/12/14. Nº de protocolo: 1.199.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 103.532, Tomo 3.708, Libro 1.903, Folio 73, Inscripción 1º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000090000PB (polígono 28, parcela 9).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 1.433 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 1.432,67 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A028095000000PR.

*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, 73,78 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 7.706,03€, 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.

**2.90º. 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 89/18, FINCA 0123.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 24 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: 04079A028090090000PL (polígono 28, parcela 9009).
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 7 de enero de 2020, 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. - 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 04.0792-0123 está clasificada parte (2,76 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 181,95 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>	04.0792-0123
<i>Formalización Acta:</i>	03/06/16
<i>Titulares:</i>	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
<i>Referencia catastral:</i>	04079A028090090000PL (polígono 28, parcela 9009)
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR (resto pasa a 04079A028000060000PH)
<i>Superficie catastral:</i>	509 m <sup>2</sup> (346 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Inscripción registral:</i>	--
<i>Superficie registral:</i>	--
<i>Superficie expropiada:</i>	200 m <sup>2</sup> (184,71 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	181,95 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>	84,33 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	9,37 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>
532741.74	4070459.54
532739.59	4070457.32
532731.69	4070461.86
532724.09	4070467.02
532712.75	4070474.73
532697.53	4070489.19
532696.48	4070490.19
532686.69	4070500.49
532687.20	4070500.94
532687.28	4070501.01
532687.92	4070500.33
532694.41	4070493.41
532696.35	4070494.68
532698.60	4070492.32
532714.64	4070477.07
532725.73	4070469.54
532733.29	4070464.40
532741.74	4070459.54

*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>04.0792-0123</i>	<i>181,95</i>	<i>84,33</i>	<i>8.808,04</i>	<i>9,37</i>	<i>978,67</i>

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 24 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 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 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
5. 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.
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, 84,33 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 8.808,04 euros.*

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

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028090090000PL (polígono 28, parcela 9009).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 200 m (184,71 m<sup>2</sup> según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 181,95 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 9,37 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 978,67€, 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	Secretario General	GABRIEL AMAT AYLLON	08/05/2020	Alcalde - Presidente
--------------------------------------	------------	--------------------	---------------------	------------	----------------------



*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.

**2.91º. 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 90/18, FINCA 0124.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 27 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 AGROOLIVOS ROQUETAS S.L.N.E., con número de finca registral 99.199, Tomo 3.354, Libro 1.559, Folio 102, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000070000PW (Polígono 28, Parcela 07).

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 4 de julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados 13 de enero 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 04.0792-0124 está clasificada parte (2,21 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 9.439,66 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: 04.0792-0124

Formalización Acta: 26/05/16 – 04/07/16

Titulares: AGROOLIVOS ROQUETAS, S.L.N.E.



<i>Referencia catastral:</i>	04079A028000070000PW (polígono 28, parcela 7)		
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR	(resto)	parcela catastral
	04079A028000070000PW)		
<i>Superficie catastral:</i>	18.323 m <sup>2</sup>		
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 99.199, Tomo 3.354, Libro 1.559, Folio 102 - RM nº1		
<i>Superficie registral:</i>	9.646 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie expropiada:</i>	9.442 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie servidumbre:</i>	3 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie en SSGG:</i>	9.439,66 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>	4.375,28 Uas		
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	486,14 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
532638.10	4070388.50
532689.88	4070476.22
532587.51	4070302.77
532636.09	4070385.09
532686.69	4070500.49
532679.58	4070494.13
532697.53	4070489.19
532696.48	4070490.19
532645.89	4070459.72
532604.26	4070419.61
532645.23	4070460.35
532532.99	4070350.95
532556.76	4070329.95



532600.68	4070416.16
532533.32	4070351.27
532645.62	4070460.72
532645.23	4070460.35
532654.44	4070470.73
532652.10	4070472.64
532669.08	4070484.76
532669.07	4070484.75
532645.47	4070466.25
532642.66	4070463.55
532652.10	4070472.64
532651.74	4070472.29

*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/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>	<i>1,00 Uas/m2t 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

<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%
04.0792-0124	9.439,66	4.375,28	456.965,45	486,14	50.773,94

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 27 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, 4.375,28 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 AGROOLIVOS ROQUETAS S.L.N.E., valoradas en 456.965,45 euros.

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

**PROPIETARIO:** AGROOLIVOS ROQUETAS S.L.N.E.

**PARCELA:** Trozo de parcela de regadío, sita en el término municipal de Roquetas de Mar, que es parte del Lote Número 36, del Sector I; de cabida noventa y seis áreas cuarenta y una centíreas.

**LINDEROS:** Norte, resto de finca matriz; Sur, parcela 37 de Don Pedro León Bonuera; Este, huertas familiares números 6 y 7 de Roquetas de Mar, y Oeste, parcela 108 de Don Gabriel Bonilla Casanova.

**TÍTULO:** Le pertenecía a AGROOLIVOS ROQUETAS S.L.N.E., de pleno dominio por título de aportación, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por la Ilustre Notario Dº María Dolores Peña Peña, en 14/06/07. Nº de protocolo 1.408.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 99.199, Tomo 3.354, Libro 1.559, Folio 102. Inscripción 1º, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000070000PW (polígono 28, parcela 7).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 9.442 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 9.439,66 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A028095000000PR.

*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, 486,14 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 50.773,94€, 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.

**2.92º. 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 91/18, FINCA 0125.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 27 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. JOSE LUIS OYONARTE FUENTES y Dª. MERCEDES PARRILLA PÉREZ, con número de finca registral 5.831, Tomo 997, Libro 65, Folio 19, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000060000PH (Polígono 28, Parcela 06).

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 julio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados este último día, 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 04.0792-0125 está clasificada parte (170,62 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 6.811,64 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: 04.0792-0125

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

Titulares: OYONARTE FUENTES, JOSE LUIS; PARRILLA PEREZ, MERCEDES



<i>Referencia catastral:</i>	04079A028000060000PH (polígono 28, parcela 6)		
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A028095000000PR	(resto	parcela
	04079A028000060000PH)		
<i>Superficie catastral:</i>	20.576 m <sup>2</sup>		
<i>Inscripción registral:</i>	Finca n° 5.831, Tomo 997, Libro 65, Folio 19 - RM n°1		
<i>Superficie registral:</i>	21.170 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie expropiada:</i>	6.983 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie en SSGG:</i>	6.811,64 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>	3.157,20 Uas		
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	350,80 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:

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532618.98	4070311.30
532615.98	4070306.27
532611.19	4070298.14
532636.09	4070385.09
532638.10	4070388.50
532689.88	4070476.22
532697.53	4070489.19
532712.75	4070474.73
532724.09	4070467.02
532731.69	4070461.86
532739.59	4070457.32
532739.08	4070456.80
532723.87	4070440.67





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

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

Firma 2 de 2

GABRIEL AMAT AYLLON 08/05/2020 Alcalde - Presidente

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532705.68	4070421.19
532691.85	4070405.58
532689.40	4070403.22
532685.78	4070406.67
532685.16	4070406.08
532681.01	4070402.06
532655.79	4070368.29
532650.29	4070360.34
532646.98	4070355.43
532739.59	4070457.32
532644.90	4070352.33
532641.67	4070347.40
532639.59	4070344.24
532636.41	4070339.29
532634.35	4070336.09
532678.78	4070399.29
532675.10	4070394.64
532672.81	4070391.71
532669.22	4070387.00
532667.00	4070384.02
532663.52	4070379.23
532661.35	4070376.21
532657.95	4070371.34
532610.06	4070292.94
532607.55	4070288.53
532605.69	4070286.70
532604.23	4070287.99
532602.38	4070289.63
532597.04	4070294.36
532592.69	4070298.19
532587.51	4070302.77
532631.21	4070331.13
532629.16	4070327.89
532626.08	4070322.90
532624.04	4070319.63



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532621.00	4070314.62

*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. [...]*





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

"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>
04.0792-0125	6.811,64	3.157,20	329.745,37	350,80	36.638,37

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 27 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, 3.157,20 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 LUIS OYONARTE FUENTES y Dª. MERCEDES PARRILLA PÉREZ, valoradas en 329.745,37 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: D. JOSÉ LUIS OYONARTE FUENTES y Dª. MERCEDES PARRILLA PÉREZ.

PARCELA: Parcela, en término municipal de Roquetas de Mar. Lote número 37 del Sector I; con una superficie de dos hectáreas, once áreas y setenta centíareas.



*LINDEROS: Norte, parcela número 36 de María Carmona Martínez; Este, parcela número 114 de Francisco Parrilla Soto y doña María Luisa García López y Oeste, parcela número 39 de Sebastián Bonilla Barranco.*

*TÍTULO: Le pertenecía a D. JOSÉ LUIS OYONARTE FUENTES y Dª. MERCEDES PARRILLA PÉREZ su pleno dominio, en régimen de gananciales con carácter presuntivamente ganancial por título de compraventa, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Almería por el Ilustre Notario D. Francisco Balcázar Linares, el 24/10/88.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 5.831, Tomo 997, Libro 65, Folio 19, Inscripción 2º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028000060000PH (polígono 28, parcela 6).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 6.983 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 6.811,64 m2.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 350,80 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 36.638,37€, 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.

**2.93º. 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 93/18, FINCA 0127.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 27 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 D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ, con número de finca registral 5.827, Tomo 1.824, Libro 333, Folio 64, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar, con datos catastrales siguientes: 04079A028000500000PQ (polígono 28, parcela 50).*
- 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 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. - 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 04.0792-0127 está clasificada parte (48,93 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 9.459,64 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.

Firma 2 de 2	GABRIEL AMAT AYLLÓN	08/05/2020	Alcalde - Presidente
Firma 1 de 2	GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General
Identificador Proyecto:	04.0792-0127		
Formalización Acta:	26/05/16 – 05/07/16		
Titulares:	LOPEZ FERNANDEZ, MIGUEL ANGEL		
Referencia catastral:	04079A028000500000PQ (polígono 28, parcela 50)		
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR (resto 04079A028000500000PQ)	parcela	catastral
Superficie catastral:	19.133 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 5.827N, Tomo 1.824, Libro 333, Folio 64 - RM nº1		
Superficie registral:	19.650 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	9.507 m <sup>2</sup> (9.508,57 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		



<i>Superficie servidumbre:</i>	<i>93 m<sup>2</sup></i>
<i>Superficie en SSGG:</i>	<i>9.459,64 m<sup>2</sup></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>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>4.384,54 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>487,17 Uas</i>

*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>
532463.02	4070237.23
532570.12	4070147.20
532566.37	4070150.33
532568.21	4070177.81
532568.38	4070177.38
532574.84	4070197.52
532570.44	4070187.47
532602.38	4070289.63
532572.56	4070162.40
532604.23	4070287.99
532572.05	4070156.00
532585.32	4070285.43
532568.26	4070176.86
532597.04	4070294.36
532571.54	4070168.56
532604.48	4070285.50
532602.29	4070280.39
532605.69	4070286.70
532605.69	4070286.70
532575.25	4070210.87
532574.37	4070207.60
532588.24	4070250.29



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532584.77	4070241.11
532532.14	4070285.99
532549.12	4070271.69
532466.20	4070239.59
532530.35	4070287.15
532554.52	4070267.50
532557.94	4070264.08
532550.39	4070272.71
532553.25	4070269.03
532570.76	4070151.08
532571.05	4070148.23
532570.73	4070152.03
532570.81	4070151.25
532541.74	4070170.83

*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:*

<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%
04.0792-0127	9.459,64	4.384,54	457.932,67	487,17	50.881,41

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 27 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, 4.384,54 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 457.932,67 euros.

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

*PROPIETARIO: D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ.*

*PARCELA: Parcela del lote número treinta y nueve del Sector I, sita en el término de Roquetas de Mar. Ocupa una extensión superficial de una hectárea, noventa y seis áreas y cincuenta centíreas.*

*LINDEROS: Al Norte, parcela número 108 de Don Gabriel Bonilla Casanova, hoy propiedad de Don Luis Torres; Este, acequia que la separa de la parcela número 37 de Don Pedro León Barrera y parcela número 38 de Don Manuel Parrilla Soto; Sur, parcela número 109 de Don José Oyonarte Magán, hoy camino de servidumbre en medio; y Oeste, desagüe y la carretera de Roquetas a la Venta del Pescado Frito.*

*TITULO: Le pertenecía su pleno dominio a D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ FERNÁNDEZ, por título de compraventa, elevado a Escritura Pública en Roquetas de Mar, por el Iltre. Notario D. José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el 25/04/99.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 5.827, Tomo 1.824, Libro 333, Folio 64, Inscripción 9º, del Registro de la Propiedad Nº 1 de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028000500000PQ (polígono 28, parcela 50).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 9.507 m<sup>2</sup> (9.508,57 m<sup>2</sup> según representación gráfica)*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 9.459,64 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.*

*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, 487,17 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 50.881,41€, y de la misma procedencia que el citado en el apartado 1º.*

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



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.

**2.94º. 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 92/18, FINCA 0126.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 28 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 INVERSIONES VARLOSUR, S.L., con número de finca registral 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A028000010000PJ (Polígono 28, 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 24 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 4 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. - 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 04.0792-0126 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:	04.0792-0126		
Formalización Acta:	24/05/16 – 04/07/16		
Titulares:	INVERSIONES VARLOSUR, S.L.		
Referencia catastral:	04079A028000010000PJ	(polígono 28, parcela 1)	
Referencia catastral 2018:	04079A028095000000PR	(resto	parcela
	04079A028000010000PJ)		catastral
Superficie catastral:	9.011 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197 - RM nº1		
Superficie registral:	18.360 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	7.721 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	86 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	7.720,58 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento subjetivo:	3.578,49 Uas		
Aprovechamiento de cesión:	397,61 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
532592.69	4070298.19
532435.03	4070281.98
532426.21	4070268.28
532587.51	4070302.77
532429.61	4070265.41
532556.76	4070329.95
532435.02	4070260.84
532532.99	4070350.95



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>
532463.02	4070237.23
532529.72	4070347.80
532466.20	4070239.59
532497.41	4070316.68
532530.35	4070287.15
532488.63	4070308.22
532532.14	4070285.99
532483.53	4070305.59
532549.12	4070271.69
532484.85	4070303.91
532550.39	4070272.71
532484.52	4070303.64
532553.25	4070269.03
532485.00	4070303.03
532554.52	4070267.50
532461.51	4070284.39
532557.94	4070264.08
532457.99	4070279.76
532585.32	4070285.43
532454.78	4070278.74
532451.25	4070277.63
532446.23	4070281.05
532445.71	4070282.60
532445.48	4070283.29
532443.63	4070288.86
532443.54	4070289.13
532443.54	4070289.57
532443.40	4070289.98
532443.40	4070291.36
532443.40	4070291.36
532438.83	4070287.35
532597.04	4070294.36
532438.01	4070286.62



*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%
04.0792-0126	7.720,58	3.578,49	373.746,34	397,61	41.527,37

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 28 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, 3.578,49 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 era titular la mercantil INVERSIONES VARLOSUR, S.L, valoradas en 373.746,34 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

**PROPIETARIO:** INVERSIONES VARLOSUR, S.L.

**PARCELA:** Parcela del lote número ciento ocho, sita en el pago de los Albardinales, término de Roquetas de Mar, con una superficie de una hectárea, ochenta y tres áreas, setenta centíareas.

**LINDEROS:** Norte, con cauce general del Sector I de Aguadulce; Sur, parcela 39 adjudicada a Sebastián Bonilla Barranco y parcela cuarenta y uno adjudicada a Antonio García Martín; Este, parcela treinta y



seis adjudicada a María Carmona Martínez, y Peste, parcela ciento veintiséis adjudicada a Antonio Álvarez López.

**TÍTULO:** Le pertenecía a INVERSIONES VARLOSUR, S.L., su pleno dominio en régimen por título de aportación social, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Pamplona/Iruña, por el Ilustre Notario D. Enrique Pons Canet, el 27/12/12. N° de Protocolo: 2.131.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197 Inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A028000010000PJ (polígono 28, parcela 1).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 7.721 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 7.720,58 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A028095000000PR.

*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, 397,61 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 41.527,37 €, 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.



**2.95º. 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 94/18, FINCA 0128.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 28 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 D. MIGUEL GÓNZALEZ MEDEL, con número de finca registral 19.703, Tomo 2.096, Libro 507, Folio 104, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A029000400000PX (Polígono 29, Parcela 40).
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.*

*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 04.0792-0128 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.*

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0128		
<i>Formalización Acta:</i>	03/06/2016 – 05/07/2016		
<i>Titulares:</i>	GONZALEZ MEDEL, MIGUEL		
<i>Referencia catastral:</i>	04079A0290004000000PX (polígono 29, parcela 40)		
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A029095000000PL	(resto	parcela
	04079A029000400000PX)		catastral
<i>Superficie catastral:</i>	16.075 m <sup>2</sup>		
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 19.307, Tomo 2.096, Libro 507, Folio 104 - RM nº 1		
<i>Superficie registral:</i>	14.105 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie expropiada:</i>	317 m <sup>2</sup>		
<i>Superficie servidumbre:</i>	19 m <sup>2</sup>		



*Superficie en SSGG:* 317,30 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

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

*Aprovechamiento subjetivo:* 147,07 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 16,34 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>
532439.25	4070297.04
532401.90	4070285.31
532403.06	4070286.56
532436.26	4070300.45
532430.38	4070287.32
532436.87	4070299.75
532420.48	4070272.29
532406.94	4070285.11
532409.91	4070285.62
532403.29	4070286.82
532403.30	4070286.83
532419.55	4070289.53
532423.36	4070290.21
532411.60	4070285.91
532416.58	4070288.99
532434.19	4070298.64
532433.38	4070291.88
532435.17	4070299.49
532431.38	4070288.84
532425.59	4070291.40
532426.41	4070291.83
532439.25	4070297.04



*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:*

<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%
04.0792-0128	317,30	147,07	15.360,21	16,34	1.706,69

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 28 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, 147,07 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 GONZÁLEZ MEDEL , valorado en 15.360,21 euros.*

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

**PROPIETARIO:** D. MIGUEL GONZÁLEZ MEDEL.

**PARCELA:** Del lote número trece, sector II de la zona regable del campo de Dalías, término de Roquetas de Mar, que ocupa una superficie de una hectárea, cuarenta y un área, cinco centíreas.

**LINDEROS:** Norte, lote número 12 adjudicado a Don Mateo Cara Barrando y lote número 9 adjudicado a Don Miguel Vargas Rivas; Este, camino que la separa de la finca de Don Manuel Vargas Romero; Sur,



*carretera del Iryda del Sector I; y Oeste, carretera de Roquetas de Mar a la Venta del Pescado Frito. Además, lo hace al Sur y Oeste, con la parcela segregada que se vende al Excelentísimo Ayuntamiento de Roquetas de Mar.*

**TITULO:** *Le pertenecía su pleno dominio a D. MIGUEL GONZÁLEZ MEDEL, por título de compraventa con carácter propio, elevado a Escritura Pública de fecha 30/04/99, en Roquetas de Mar, por el Iltre. Notario Don José Sánchez y Sánchez-Fuentes. N° de protocolo: 1.127.*

**INSCRIPCIÓN:** *Con número de finca registral 19.307, Tomo 2.096, Libro 507, Folio 104, Inscripción 7ª, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.*

**REFERENCIA CATASTRAL:** *04079A029000400000PX (polígono 29, parcela 40).*

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** *317 m2.*

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** *317,30 m2.*

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** *04079A029095000000PL.*

*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, 16,34 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 1.706,69 €, 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.

**2.96º. 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 95/18, FINCA 0129.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 28 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 04079A026090230000PG (Polígono 26, Parcela 9023).*
- 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*



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

*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. - 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 04.0792-0129 está clasificada parte (5,11 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 169,78 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:	04.0792-0129		
Formalización Acta:	03/06/16		
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
Referencia catastral:	04079A026090230000PG (polígono 26, parcela 9023)	(resto	parcela
Referencia catastral 2018:	04079A026095000000PB	catastral	
	04079A026090230000PG)		
Superficie catastral:	9.084 m <sup>2</sup> (9.195 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		



*Inscripción registral:*

--

*Superficie registral:*

--

*Superficie expropiada:*

175 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:*

18 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:*

169,78 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:*

ARZ-01

*Aprovechamiento medio:*

0,515 Uas/m<sup>2</sup>s

*Aprovechamiento subjetivo:*

78,69 Uas

*Aprovechamiento de cesión:*

8,74 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>
532409.87	4070243.45
532409.43	4070255.76
532412.19	4070259.70
532407.11	4070245.15
532403.22	4070246.92
532422.34	4070262.39
532409.87	4070243.45
532417.41	4070267.63
532419.84	4070265.05

*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%
04.0792-0129	169,78	78,69	8.218,90	8,74	913,21

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 28 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.

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



**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, 78,69 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 8.218,90 euros.

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

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

**INSCRIPCIÓN:** Sin inscripción registral.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A026090230000PG (polígono 26, parcela 9023).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 175 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 169,78 m<sup>2</sup>.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A026095000000PB.

**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, 8,74 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 913,21€, 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.

**2.97º. 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 96/18, FINCA 0131.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 28 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: 04079A027090060000PM (Polígono 27, Parcela 9006).

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

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Secretario General

GUILHERMO LAGO NUÑEZ

Firma 1 de 2

GUILLERMO LAGO NUÑEZ

08/05/2020

08/05/2020

Alcalde - Presidente



*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 04.0792-0131 está clasificada parte (4,57 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 1.312,42 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:	04.0792-0131		
Formalización Acta:	03/06/16		
Titulares:	AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR		
Referencia catastral:	04079A027090060000PM	(polígono 27, parcela 9006)	
Referencia catastral 2018:	04079A027095000000PS	(resto	parcela
	04079A027090060000PM)		catastral
Superficie catastral:	11.117 m <sup>2</sup> (11.455 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		
Inscripción registral:	--		
Superficie registral:	--		
Superficie expropiada:	1.317 m <sup>2</sup>		
Superficie servidumbre:	160 m <sup>2</sup>		
Superficie en SSGG:	1.312,42 m <sup>2</sup>		
Área de reparto:	ARZ-01		
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento subjetivo:	608,31 Uas		
Aprovechamiento de cesión:	67,59 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
532463.02	4070237.23
532541.74	4070170.83
532429.61	4070265.41



Firma 1 de 2 GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General	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>
532435.02	4070260.84
532566.37	4070150.33
532570.12	4070147.20
532480.85	4070213.03
532473.29	4070219.41
532528.44	4070172.89
532492.94	4070202.83
532425.57	4070267.29
532426.21	4070268.28
532422.34	4070262.39
532424.28	4070265.33
532537.24	4070165.47
532532.69	4070169.30
532570.12	4070147.20
532565.42	4070142.02

*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>	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%
04.0792-0131	1.312,42	608,31	63.533,07	67,59	7.059,23

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 28 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, 608,31 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 63.533,07 euros.*

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

*PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A027090060000PM (polígono 27, parcela 9006).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.317 m2.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 1.312, 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, 67,59 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 7.059,23€, 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*





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

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.

2.98º. 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 97/18, FINCA 0132.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 29 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 corresponde a la mercantil INVERSIONES VARLOSUR,*



S.L., con número de finca registral 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A027000440000PT (Polígono 27, Parcela 44).

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 24 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 4 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. - 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 04.0792-0132 está clasificada parte (4,51 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 7.306,60 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: 04.0792-0132

Formalización Acta: 24/05/16 – 04/07/16

Titulares: INVERSIONES VARLOSUR, S.L.

Referencia catastral: 04079A027000440000PT (polígono 27, parcela 44)



<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A027095000000PS	(resto)	parcela	catastral
	04079A027000440000PT			
<i>Superficie catastral:</i>	9.021 m <sup>2</sup>			
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197 - RM nº 1			
<i>Superficie registral:</i>	18.370 m <sup>2</sup>			
<i>Superficie expropiada:</i>	7.311 m <sup>2</sup>			
<i>Superficie servidumbre:</i>	72 m <sup>2</sup>			
<i>Superficie en SSGG:</i>	7.306,60 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>	3.386,61 Uas			
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	376,29 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
532415.86	4070236.43
532416.04	4070236.84
532412.90	4070241.58
532409.87	4070243.45
532422.34	4070262.39
532473.29	4070219.41
532480.85	4070213.03
532492.94	4070202.83
532410.39	4070128.63
532396.70	4070116.32
532380.81	4070147.07
532380.19	4070148.17
532390.95	4070168.92
532391.80	4070173.40



<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532394.56	4070171.85
532403.82	4070203.74
532413.88	4070231.01
532416.14	4070236.01
532415.86	4070236.43

*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 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%
04.0792-0132	7.306,60	3.386,61	353.705,94	376,29	39.300,66

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 29 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, 3.386,61 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 VARLOSUR, S.L, valoradas en 353.705,94 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 las fincas de origen es la siguiente:*

**PROPIETARIO:** INVERSIONES VARLOSUR, S.L.

**PARCELA:** Del lote número ciento ocho, sita en el pago de los Albardinales, término de Roquetas de Mar, con una superficie de una hectárea, ochenta y tres áreas, setenta centíreas.

**LINDEROS:** Norte, con cauce general del Sector I de Aguadulce; Sur, parcela 39 adjudicada a Sebastián Bonilla Barranco y parcela cuarenta y uno adjudicada a Antonio García Martín; Este, parcela treinta y seis adjudicada a María Carmona Martínez, y Oeste, parcela ciento veintiséis adjudicada a Antonio Álvarez López.

**TÍTULO:** Le pertenecía a INVERSIONES VARLOSUR, S.L., su pleno dominio en régimen por título de aportación social, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Pamplona/Iruña, por el Ilustre Notario D. Enrique Pons Canet, el 27/12/12. N° de Protocolo: 2.131.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 7.216, Tomo 3.680, Libro 1.875, Folio 197 Inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A027000440000PT (polígono 27, parcela 44)

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 7.311 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 7.306,60 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, 376,29 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 39.300,66 €, 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.

**2.99º. 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 85/18, FINCA 0118.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 23 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 04079A028090050000PY (polígono 28, parcela 9005).

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



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, incidiéndose 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 04.0792-0118 está clasificada parte (6,66 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable Agrícola Bajo Abrigo y 404,02 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: 04.0792-0118

Formalización Acta: 03/06/16

Titulares: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

Referencia catastral: 04079A028090050000PY (polígono 28, parcela 9005)

Referencia catastral 2018: 04079A028095000000PR (resto parcelas catastrales  
04079A028090050000PY y 04079A028095020000PX)

Superficie catastral: 5.073 m<sup>2</sup> (5.068 m<sup>2</sup> según representación gráfica)

Inscripción registral: --

Superficie registral: --



*Superficie expropiada:* 411 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:* 19 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 404,02 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

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

*Aprovechamiento subjetivo:* 187,26 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 20,81 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:*

<i>Coord X</i>	<i>Coord Y</i>
532888.17	4070575.41
532884.70	4070572.41
532883.01	4070573.68
532879.21	4070577.95
532877.79	4070580.93
532875.91	4070583.65
532874.87	4070582.83
532854.78	4070605.39
532836.50	4070625.92
532829.93	4070633.33
532829.92	4070633.35
532833.18	4070636.19
532833.83	4070636.48
532840.24	4070629.24
532858.33	4070608.92
532859.37	4070607.76
532860.39	4070606.60
532878.11	4070586.70
532888.17	4070575.41

*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%
04.0792-0118	404,02	187,26	19.558,24	20,81	2.173,14

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 23 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

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



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, 187,26 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 19.558,24 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:

PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.

INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.

REFERENCIA CATASTRAL: 04079A028090050000PY (polígono 28, parcela 9005).

SUPERFICIE EXPROPIADA: 411 m2.

SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 404,02 m2.

REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A028095000000PR.

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, 20,81 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 2.173,14€, 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.

**2.100º. 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 171/18, FINCA 252.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 30 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*



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

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, SL., con número de finca registral 9.224, Tomo 3.425, Libro 1.620, Folio 29, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A020000250000PD (Polígono 20, Parcela 25).
  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 este último día, 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 04.0792-0252 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.

<i>Identificador Proyecto:</i>	04.0792-0252
<i>Formalización Acta:</i>	25/05/16 – 04/07/16
<i>Titulares:</i>	HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, S.L.
<i>Referencia catastral:</i>	04079A020000250000PD
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A020095000000PX (resto en parcela catastral 04079A020000250000PD)
<i>Superficie catastral:</i>	7.025 m <sup>2</sup>
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 9.224, Tomo 3.425, Libro 1.620, Folio 29 - RM nº 1
<i>Superficie registral:</i>	7.300 m <sup>2</sup>
<i>Superficie expropiada:</i>	421 m <sup>2</sup>
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	421 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>	195,30 Uas
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	21,70 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:

Coord X	Coord Y
532779.33	4067071.22
532750.39	4067061.43



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>
532750.18	4067090.10
532755.04	4067087.33
532779.33	4067071.22

*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%
04.0792-0252	421,35	195,30	20.397,17	21,70	2.266,35

*7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 30 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, 195,30 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 HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, SL., valoradas en 20.397,17 euros.

La descripción de la finca de origen es la siguiente:



*PROPIETARIO: HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, SL.*

*PARCELA: Tierra de secano, conocida por la Pañoleta, situada en las Lomas, término de Roquetas de Mar, de cabida setenta y tres áreas.*

*LINDEROS: Norte y Este, camino de La Mojonería; Sur, camino de las Salinas; Oeste, finca de Don Francisco Marín Ufarte, camino y canalillo en medio, de un metro diez centímetros de ancho para uso común de Don Francisco Martín y Don José Sabio.*

*TÍTULO: Le pertenecía a HORTOFRUTICOLA COSTA DE ALMERIA, SL., de pleno dominio por título de fusión por absorción, elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez- Fuentes en 09/05/11. N° de protocolo 672.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 9.224, Tomo 3.425, Libro 1.620, Folio 29. Inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad N° 1 de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A020000250000PD (Polígono 20, Parcela 25).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 421 m<sup>2</sup>.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 421 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A020095000000PX.*

*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, 21,70 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 2.266,35€, 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.

**2.101º. 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 172/18, FINCA 0253.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 30 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: 04079A018090210000PF (polígono 18, parcela 9021).*
- 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 7 de enero de 2020, 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 04.0792-0253 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:* 04.0792-0253

*Formalización Acta:* 03/06/16

*Titulares:* AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

*Referencia catastral:* 04079A018090210000PF

*Referencia catastral 2018:* 04079A018095000000PF (resto en parcelas catastrales 04079A018090210000PF y 04079A018095010000PM)

*Superficie catastral:* 3.092 m<sup>2</sup> (3.083 según representación gráfica)



*Inscripción registral:* --

*Superficie registral:* --

*Superficie expropiada:* 469 m<sup>2</sup>

*Superficie servidumbre:* 38 m<sup>2</sup>

*Superficie en SSGG:* 469 m<sup>2</sup>

*Área de reparto:* ARZ-01

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

*Aprovechamiento subjetivo:* 217,51 Uas

*Aprovechamiento de cesión:* 24,17 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>
532785.22	4067066.83
532753.16	4067055.77
532751.55	4067055.21
532749.43	4067054.62
532740.26	4067052.05
532737.47	4067050.83
532721.94	4067044.06
532711.76	4067039.63
532709.40	4067044.43
532711.61	4067045.99
532719.12	4067049.40
532720.44	4067049.73
532721.40	4067049.98
532720.97	4067050.24
532735.55	4067056.86
532739.84	4067058.18
532750.39	4067061.43
532779.33	4067071.22



532781.23	4067069.96
532781.90	4067069.43
532785.22	4067066.83

*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:*

<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%
04.0792-0253	469,28	217,51	22.717,42	24,17	2.524,16

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 30 de abril 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 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
5. 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.



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, 217,51 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 22.717,42 euros.



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

*PROPIETARIOS: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR.*

*INSCRIPCIÓN: Sin inscripción registral.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A018090210000PF (polígono 18, parcela 9021).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 469 m<sup>2</sup>.*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 469 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A018095000000PF.*

*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, 24,17 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 2.524,16 €, 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.



**2.102º. 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 RAU 173/18, FINCA 0254.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 30 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. CECILIO CASTRO MARTÍNEZ y Dª. LUISA LÓPEZ HÉRNANDEZ, con número de finca registral 2.808, Tomo 2.041, Libro 466, Folio 90, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A018000290000PK (Polígono 18, Parcela 29).
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.





AYUNTAMIENTO DE  
ROQUETAS DE MAR

5. En fecha de 26 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados 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. - 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 04.0792-0254 está clasificada (27,02 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Agrícola cultivo bajo abrigo y 2.188,49 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:	04.0792-0254
Formalización Acta:	26/05/16 – 05/07/16
Titulares:	CASTRO MARTINEZ, CECILIO; LOPEZ HERNANDEZ, LUISA
Referencia catastral:	04079A018000290000PK
Referencia catastral 2018:	04079A018095000000PF (resto en parcelas catastrales)
Superficie catastral:	7.938 m2 (8.104 m2 según representación gráfica)
Inscripción registral:	Finca nº 2.808, Tomo 2.041, Libro 466, Folio 90 - RM nº 1
Superficie registral:	4.500 m2
Superficie expropiada:	2.216 m2
Superficie servidumbre:	0 m2
Superficie en SSGG:	2.188,49 m2
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m2s
Aprovechamiento subjetivo:	1.014,37 Uas

*Aprovechamiento de cesión: 112,71 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>
532753.88	4067020.66
532750.57	4067022.69
532748.79	4067023.88
532781.91	4067048.96
532748.79	4067023.88
532729.19	4067036.93
532721.99	4067038.43
532712.35	4067038.43
532711.76	4067039.63
532721.94	4067044.06
532737.47	4067050.83
532740.26	4067052.05
532749.43	4067054.62
532751.55	4067055.21
532753.16	4067055.77
532785.22	4067066.83
532786.60	4067065.74
532790.10	4067062.98
532812.38	4067045.46
532799.17	4067040.07
532798.43	4067039.74
532769.70	4067026.94
532765.22	4067025.16
532753.88	4067020.66

*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>04.0792-0254</i>	<i>2.188,49</i>	<i>1.014,37</i>	<i>105.942,83</i>	<i>112,71</i>	<i>11.771,43</i>

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 30 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, 1.014,37 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. CECILIO CASTRO MARTÍNEZ y Dª. LUISA LÓPEZ HÉRNANDEZ, en la forma y proporción correspondientes, valoradas en 105.942,83 euros.**

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

**PROPIETARIOS:** D. CECILIO CASTRO MARTÍNEZ y Dª. LUISA LÓPEZ HÉRNANDEZ.

**PARCELA:** Un trozo de tierra de regadío eventual, antes secano con pencas y chumbas, en término de Roquetas de Mar, paraje de Las Lomas, también conocido por "Hoyo Cuenca", de cabida cuarenta y cinco áreas.

**LINDEROS:** Norte, Camino que va Las Salinas, hoy conocida como Carretera del Hoyo Cuenca; Sur, María Moya Rodríguez, hoy de José Hernández Amezua y Doña María Dolores Hernández Juárez; Este, paso para ganado, hoy Carretera de Los Mercados; y Oeste, Francisco Martínez, hoy Carretera del Hoyo Cuenca.



**TÍTULO:** Le pertenecía a Dª. LUISA LÓPEZ HÉRNANDEZ y a D. CECILIO CASTRO MARTÍNEZ en la forma y proporción correspondientes, la primera, con carácter privativo por título de herencia elevado a Escritura Pública en Berja por el Ilustre Notario D. José Luis Antolínez Ahedo, el 13/01/99, al nº de protocolo 853; y a ambos, en régimen de gananciales con carácter ganancial por título de adjudicación elevado a Escritura Pública en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez Fuentes, el 13/01/99.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 2.808, Tomo 2.041, Libro 466, Folio 90, Inscripción 3º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A018000290000PK (Polígono 18. Parcela 29).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 2.216 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 2.188,49 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A018095000000PF.

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, 112,71 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 11.771,43€, 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.

**2.103º. 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 174/18, FINCA 0258.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 4 de mayo 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 HERNÁNDEZ AMEZCUA y Dª. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ RABANEDA, con número de finca registral 7.006, Tomo 1.059, Libro 75, Folio 207, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes 04079A018000280000PO (Polígono 18, Parcela 28).*

*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*



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

*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 30 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 este último día, 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 04.0792-0258 está clasificada (48,07 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Agrícola cultivo bajo abrigo y 1.563,36 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>	04.0792-0258
<i>Formalización Acta:</i>	30/05/16 – 05/07/16
<i>Titulares:</i>	FERNANDEZ RABANEDA, MARIA DEL CARMEN; HERNANDEZ
<i>Referencia catastral:</i>	04079A018000280000PO
<i>Referencia catastral 2018:</i>	04079A018095000000PF (resto en parcela catastral
<i>Superficie catastral:</i>	3.663 m <sup>2</sup> (3.560 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Inscripción registral:</i>	Finca nº 7.006, Tomo 1.059, Libro 75, Folio 207 - RM nº 1
<i>Superficie registral:</i>	1.612 m <sup>2</sup>
<i>Superficie expropiada:</i>	1.612 m <sup>2</sup> (1.611,42 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
<i>Superficie servidumbre:</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Superficie en SSGG:</i>	1.563,36 m <sup>2</sup>
<i>Área de reparto:</i>	ARZ-01



Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo:	724,62 Uas
Aprovechamiento de cesión:	80,51 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
532781.73	4067002.27
532777.40	4067004.04
532778.61	4067005.49
532777.86	4067007.49
532771.15	4067010.55
532770.57	4067010.88
532765.22	4067025.16
532769.70	4067026.94
532798.43	4067039.74
532799.17	4067040.07
532812.38	4067045.46
532812.97	4067044.99
532834.45	4067024.27
532832.70	4067023.56
532781.73	4067002.27

#### 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>



04.0792-0258	1.563,36	724,62	75.680,85	80,51	8.408,98
--------------	----------	--------	-----------	-------	----------

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 4 de mayo 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, 724,62 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 HERNÁNDEZ AMEZCUA y Dª. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ RABANEDA, valoradas en 75.680,85 euros.*

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

*PROPIETARIOS: D. JOSÉ HERNÁNDEZ AMEZCUA y Dª. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ RABANEDA.*

*PARCELA: Tierra de secano, en la Solana, conocido por Castillejos, en término de Roquetas de Mar, de cabida inscrita veintisiete áreas, setenta y cinco centíreas, setenta y seis decímetros cuadrados aproximadamente.*

*LINDEROS: Norte, José Hernández Hernández; Este, Don Francisco Hernández Amezcuá; Sur, José Navarro Moja, camino en medio; y Oeste, tierras y casa de Juan Perales.*

*TÍTULO: Le pertenecía a D. JOSÉ HERNÁNDEZ AMEZCUA y Dª. MARÍA DEL CARMEN FERNÁNDEZ RABANEDA el pleno dominio para su sociedad de gananciales por título de compraventa, elevado a Escritura Pública, Autorizada en El Ejido por el Ilustre Notario D. Alfredo Batllés Rodríguez, el 13/01/73.*

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 7.006, Tomo 1.059, Libro 75, Folio 207, Inscripción 1º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A018000280000PO (Polígono 18, Parcela 28).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 1.612 m<sup>2</sup> (1.611,42 m<sup>2</sup> según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 1.563,36 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A018095000000PF.*

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



*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, 80,51 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 8.408,98€, 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.

**2.104º. 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 175/18, FINCA 0259.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 4 de mayo 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. ÁNGEL GALLARDO HERNÁNDEZ y Dª. MARÍA CARMEN MAGÁN RODRÍGUEZ, con número de finca registral 16.229, Tomo 1.477, Libro 168, Folio 3, del Registro de la Propiedad Num.1 de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A018000300000PM (Polígono 18, Parcela 30).*

*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 20 de junio de 2016, alcanzándose Acuerdo para la fijación del Justiprecio de los bienes expropiados ese mismo día, 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*

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



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 04.0792-0259 está clasificada (10,84 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Agrícola cultivo bajo abrigo y 93,93 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:	04.0792-0259
Formalización Acta:	03/06/16 – 20/06/16
Titulares:	GALLARDO HERNANDEZ, ANGEL; MAGAN RODRIGUEZ, MARIA
Referencia catastral:	04079A018000300000PM
Referencia catastral 2018:	04079A018095000000PF (resto en parcela catastral)
Superficie catastral:	7.602 m <sup>2</sup> (8.019 m <sup>2</sup> según representación gráfica)
Inscripción registral:	Finca nº 16.229, Tomo 1.477, Libro 168, Folio 3 - RM nº 1
Superficie registral:	6.350 m <sup>2</sup>
Superficie expropiada:	105 m <sup>2</sup>
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>
Superficie en SSGG:	93,93 m <sup>2</sup>
Área de reparto:	ARZ-01
Aprovechamiento medio:	0,515 Uas/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento subjetivo:	43,54 Uas
Aprovechamiento de cesión:	4,84 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
532770.57	4067010.88
532758.17	4067018.03
532753.88	4067020.66
532765.22	4067025.16
532770.57	4067010.88

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>	<i>1,00 Uas/m2t para el residencial plurifamiliar 1,25 Uas/m2t para el uso terciario 1,90 Uas/m2t para el uso hotelero</i>
<i>Coeficiente VPP:</i>	<i>0,45 Uas/m2t</i>
<i>Superficie suelo del sector:</i>	<i>2.155.671 m2s</i>
<i>Suelo de sistema general adscrito:</i>	<i>1.030.173 m2s</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.*



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>

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%
04.0792-0259	93,93	43,54	4.547,07	4,84	505,23

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha 4 de mayo 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

Firma 2 de 2  
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Secretario General

GUILHERMO LAGO NUÑEZ

- 707 -

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



*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, 43,54 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. ÁNGEL GALLARDO HERNÁNDEZ y Dª. MARÍA CARMEN MAGÁN RODRÍGUEZ, valoradas en 4.547,07 euros.*

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

*PROPIETARIOS: D. ÁNGEL GALLARDO HERNÁNDEZ y Dª. MARÍA CARMEN MAGÁN RODRÍGUEZ.*

*PARCELA: Tierra de secano, en Las Lomas, término municipal de Roquetas de Mar, de cabida sesenta y tres áreas, cincuenta centíreas.*

*LINDEROS: Norte, camino que separa de Don Antonio Pérez Jiménez; Sur, camino que separa de Don José Hidalgo Morillas; Este, Camino que separa de Sabina Rivas Oyonarte; y Oeste, finca de Don Miguel López.*



**TÍTULO:** Le pertenecía a D. ÁNGEL GALLARDO HERNÁNDEZ y Dª. MARÍA CARMEN MAGÁN RODRÍGUEZ, en la forma y proporción correspondientes, por título de compraventa, elevado a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. Joaquín Rodríguez Rodríguez, el 27/09/94.

**INSCRIPCIÓN:** Con número de finca registral 16.229, Tomo 1.477, Libro 168, Folio 3, Inscripción 2º, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 04079A018000300000PM (Polígono 18, Parcela 30).

**SUPERFICIE EXPROPIADA:** 105 m2.

**SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES:** 93,93 m2.

**REFERENCIA CATASTRAL 2018:** 04079A018095000000PF.

*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, 4,84 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 505,23€, 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.



**2.105º. 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 176/18, FINCA 0261.**

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PATRIMONIO de fecha 4 de mayo 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 D. FRANCISCO CAZORLA SALAZAR, Dª CARMEN MARTÍNEZ SÁNCHEZ y Dª. ANA MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ, con número de finca registral 15.763, Tomo 3.421, Libro 1.616, Folio 51, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar, con los datos catastrales siguientes: 04079A018000260000PF (Polígono 18, Parcela 26).
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 30 de mayo de 2016, se levantó el Acta Previa a la Ocupación, llevándose a efecto tal ocupación el día 6 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 04.0792-0261 está clasificada (382,03 m<sup>2</sup>) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Agrícola cultivo bajo abrigo y 2.305,71 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.

Firma 2 de 2	GABRIEL AMAT AYLLON	08/05/2020	Alcalde - Presidente
Firma 1 de 2	GUILLERMO LAGO NUÑEZ	08/05/2020	Secretario General
Identificador Proyecto:	04.0792-0261		
Formalización Acta:	30/06/16 – 06/07/16		
Titulares:	CAZORLA RUEDA, FRANCISCO; MARTINEZ SANCHEZ, ANA MARIA; MARTINEZ SANCHEZ, CARMEN		
Referencia catastral:	04079A018000260000PF		
Referencia catastral 2018:	04079A018095000000PF (resto en parcela catastral 04079A018000260000PF)		
Superficie catastral:	6.551 m <sup>2</sup>		
Inscripción registral:	Finca nº 15.763, Tomo 3.421, Libro 1.616, Folio 51 - RM nº 1		
Superficie registral:	6.000 m <sup>2</sup>		
Superficie expropiada:	2.788 m <sup>2</sup> (2.687,74 m <sup>2</sup> según representación gráfica)		
Superficie servidumbre:	0 m <sup>2</sup>		

<i>Superficie en SSGG:</i>	<i>2.305,71 m<sup>2</sup></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>Aprovechamiento subjetivo:</i>	<i>1.068,70 Uas</i>
<i>Aprovechamiento de cesión:</i>	<i>118,74 Uas</i>

*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>
532904.40	4066914.46
532904.26	4066914.53
532905.72	4066915.74
532905.35	4066917.25
532894.11	4066926.70
532873.78	4066943.32
532861.67	4066974.06
532879.05	4066981.74
532880.42	4066980.46
532928.68	4066935.20
532934.84	4066933.25
532945.18	4066924.81
532942.78	4066924.20
532935.37	4066922.59
532906.15	4066914.92
532904.40	4066914.46

#### *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%
04.0792-0261	2.305,71	1.068,70	111.617,35	118,74	12.401,93

7. Consta en el expediente informe jurídico favorable de la Responsable de Transformación Urbanística de fecha de 4 de mayo 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, 1.068,70 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 CAZORLA SALAZAR y Dª ANA MARÍA CARMEN MARTÍNEZ SÁNCHEZ y Dª. CARMEN MARTÍNEZ SÁNCHEZ, valoradas en 111.617,35 euros.

La descripción de las fincas de origen es la siguiente:

**PROPIETARIOS:** D. FRANCISCO CAZORLA RUEDA, Dª. ANA MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ y Dª. CARMEN MARTÍNEZ SÁNCHEZ.

**PARCELA:** Trozo de tierra de secano con pencas y chumbas, término municipal de Roquetas de Mar, con una cabida inscrita de seis mil metros cuadrados.

**LINDEROS:** Norte, Miguel Moreno Moya, hoy Sabina Rivas Oyonarte; Levante, paso de ganado; Sur, Miguel Zamora Villanueva, hoy de Domingo Sedano García, camino en medio de unos tres metros de ancho, propiedad de por mitad de esta finca y la de don Antonio Moreno Muñoz de igual procedencia; Poniente, otro camino, de unos tres metros de ancho, propiedad igualmente de esta finca y la de don Antonio Moreno Muñoz de por mitad.

**TÍTULO:** Le pertenecía a D. FRANCISCO CAZORLA RUEDA, Dª. ANA MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ y Dª. CARMEN MARTÍNEZ SÁNCHEZ, en la forma y proporción correspondientes, por título de compraventa,

Firma 2 de 2
GABRIEL AMAT AYLLÓN

Firma 1 de 2
GUILLELMO 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

elevada a Escritura Pública, Autorizada en Roquetas de Mar, por el Ilustre Notario D. José Sánchez y Sánchez-Fuentes, el 29/04/08. N° de Protocolo: 2.184.

*INSCRIPCIÓN: Con número de finca registral 15.763 Tomo 3.421, Libro 1.616, Folio 51, Inscripción 3<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad Num. Uno de Roquetas de Mar.*

*REFERENCIA CATASTRAL: 04079A018000260000PF (Polígono 18, Parcela 26).*

*SUPERFICIE EXPROPIADA: 2.788 m<sup>2</sup> (2.687,74 m<sup>2</sup> según representación gráfica).*

*SUPERFICIE EN SISTEMAS GENERALES: 2.305,71 m<sup>2</sup>.*

*REFERENCIA CATASTRAL 2018: 04079A018095000000PF.*

*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, 118,74 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 12.401,93 €, 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.



## 2.106º. PROPOSICIÓN relativa a la desestimación del Recurso de Reposición presentado frente a Resolución de fecha 20 de febrero de 2020 dictada en procedimiento de Responsabilidad Patrimonial.

Se da cuenta de la Proposición del Concejal Delegado de SERVICIOS PÚBLICOS, MOVILIDAD Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL de fecha 27 de marzo de 2020.

### "I. ANTECEDENTES

1.- *Con fecha 27 de junio de 2018, y Registro de Entrada nº19498 ha tenido entrada en este Ayuntamiento escrito presentado por Dª Encarnación Fernández Vargas, relativo a la incoación del expediente de responsabilidad patrimonial número 53/2018, con objeto de determinar si procede indemnizar a la interesada en la cantidad de 7.308,36€ ya que manifiesta que el día 21 de junio de 2018, sobre las 22:30 horas cuando caminaba por la barriada de las 200 viviendas, que estaba en fiestas, en calle Puerto de la Ragua pasó entre dos casetas y tropezó con un cable de electricidad que estaba en el suelo y que cruzaba entre las dos casetas, por lo que sufrió una caída que le provocó unas lesiones.*

2.- *Con fecha 20 de febrero de 2020 y número 1225, el Concejal Delegado de Servicios Públicos, Movilidad y Transformación Digital dicta resolución mediante la cual desestima la reclamación patrimonial con número de expediente 53/2018 RESP.PAT, instada a nombre de Dª Encarnación Fernández Vargas por no existir responsabilidad del Ayuntamiento, siendo notificada la resolución a la interesada en fecha 02 de marzo de 2020.*

*La resolución ha sido motivada en las siguientes Consideraciones Jurídicas las cuales han determinado que el Concejal delegado resuelva el expediente en sentido desestimatorio:*

*"2º Los hechos se concretan en el escrito de fecha 27 de junio de 2018 y RSnº19498, presentado por Dª Encarnación Fernández Vargas en el que manifiesta haber sufrido una caída el día 21 de junio de 2018 sobre las 22:30 horas cuando caminaba por calle Puerto de La Ragua y al pasar entre dos casetas tropezó con un cable de electricidad que estaba en el suelo y que cruzaba entre las dos casetas.*

*3º El elemento fundamental para poder determinar en el presente caso si se puede exigir responsabilidad patrimonial de este Ayuntamiento es la existencia de nexo de causalidad entre los daños reclamados y el funcionamiento del servicio público. El artículo 217 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento civil, dispone las reglas sobre la carga de la prueba, de modo que la prueba de la concurrencia de los elementos necesarios para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial corresponde a la reclamante.*

*A la vista de lo expuesto y examinado el expediente no existe en el conjunto de las actuaciones ninguna prueba que permita acreditar que las lesiones sufridas por la reclamante fueron ocasionadas conforme a la versión dada por el mismo. Nada de ello se interfiere de los informes médicos aportados por el*

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



reclamante, ya que los mismos no sirven para acreditar ni la caída ni las circunstancias en la que se produjo, sólo acredita que el reclamante recibió asistencia sanitaria por unas lesiones. Tampoco se pueda valorar como prueba de la caída la comparecencia policial que efectúa la reclamante ya que la misma se produce un día después de los hechos que describe, y la inspección ocular tampoco se realiza en el momento en el que se sitúan los hechos sino un día después por lo que no puede constituir prueba de los hechos.

Por tanto, el reclamante, a quien incumbe la carga de la prueba, no acredita que la causa de sus lesiones se deba a una caída, ni que la causa de la caída se deba al funcionamiento del servicio público, tampoco acredita la mecánica y circunstancias de la caída que dice haber sufrido.

4º Una vez ha quedado de manifiesto que la caída no queda probada por la reclamante cabe hacer las siguientes consideraciones. No toda caída en la vía pública implica necesariamente la responsabilidad patrimonial de la Administración, pues ha de exigirse al viandante un, al menos, mínimo cuidado al deambular por tales lugares, especialmente si el pavimento puede estar sucio, o con deterioros o si existe una gran aglomeración de personas como en el presente caso ya que la reclamante caminaba en el interior del recinto ferial, de modo que la inobservancia de tal cuidado por el viandante opera de modo de interrupción del necesario nexo causal.

En la comparecencia ante la Policía Local, la interesada manifiesta que la caída se produjo cuando cruzaba entre las dos casetas, cabe decir respecto a este extremo que los recintos feriales se diseñan siguiendo una estructura ordenada en la que por un lado se alinean las casetas y por otro se dejan espacios abiertos y amplios que permiten a los viandantes caminar sin dificultad, no siendo lugar apto para el tránsito de personas el espacio que queda entre caseta y caseta, el cual suele ser mínimo. La reclamante se decidió a caminar por un lugar no habilitado para caminar y debió extremar la precaución al cruzar por una zona no habilitada para el paso de peatones.

Es necesario que los usuarios de las vías públicas, en especial, los peatones, adopten las medidas de prudencia cuando caminan por una zona donde se produce una aglomeración de personas, lo que incluso puede dificultar la visión de los objetos u obstáculos que pueda haber en el suelo, como en este caso ya que la reclamante estaba caminando por el recinto ferial por la noche que suele ser zona de máxima afluencia de público.

De ser cierta la caída, la reclamante cometió una imprudencia al decidirse a deambular entre dos casetas, no siendo la zona habilitada para el tránsito de los viandantes, pudiendo haber caminado por la vía habilitada para los peatones. Por tanto, su descuido o ausencia de previsión fueron las que pudieron provocar la caída. La culpa de la víctima, constituye un factor mucho más determinante que la causa de la caída.

5º Por otro lado, y en el hipotético supuesto de existir responsabilidad por la caída, es evidente que la acción para hacerla efectiva debiera haberse dirigido no contra el Ayuntamiento de Roquetas de Mar,



*sino contra el titular de la caseta de donde salía el cable eléctrico y que supuestamente provocó la caída de la reclamante, la cual constituye una actividad privada cuyas consecuencias dañosas debe soportar quien es el propietario de la misma y cuya intervención rompe el nexo causal directo que debe existir entre el presunto funcionamiento anormal del servicio público y el daño causado para que pueda prosperar la acción de responsabilidad patrimonial. Si bien el Ayuntamiento tiene competencias en materia de organización de actividades feriales no responde de los daños que pudieran ocasionarse derivados del funcionamiento de las mismas, las cuales están regentadas por particulares y en modo alguno pueden reputarse como un servicio público de cuyo funcionamiento sea responsable universal la Administración municipal que las autoriza y organiza.*

*Consta que el titular de la atracción es D. Francisco Joaquín Cruz González, el cual cuenta con seguro de responsabilidad civil correspondiente tal y como consta en el expediente."*

3.- Con fecha 13 de marzo de 2020, y Registro de Entrada 9303, la interesada presenta escrito, interponiendo recurso de reposición frente a la resolución dictada en fecha 20 de febrero de 2020 en el expediente de responsabilidad patrimonial 53/18. En el escrito la interesada alega en síntesis los siguientes:

**PRIMERO. HECHOS.** Se vuelve a relatar que el día 21/06/2018 sobre las 22:30 horas de la noche, la reclamante sufrió una caída en la vía pública a consecuencia de un cable eléctrico municipal entre dos casetas de las fiestas de las 200 viviendas en honor a San Juan Bautista, que da soporte eléctrico a las mencionadas casetas, cuando iba caminando por calle Puerto de la Ragua dirección caseta municipal. Hace referencia a que la acompañaba una vecina. Que su hijo el día siguiente vió que el cable estaba en el suelo. Finalmente describe las lesiones.

**SEGUNDO. ACREDITACIÓN DEL DAÑO O LESIÓN.** Hace referencia a la documentación aportada en el expediente, comparecencia y diversa documentación médica, que acreditan las lesiones, y las evalúa económicamente en la cantidad de 12.796,03€.

**TERCERO. DISCONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN DICTADA QUE RESULTA NO AJUSTADA A DERECHO Y LESIVA PARA MIS INTERESES Y DERECHOS.** Alega que no se encontraba una pareja de agentes en las inmediaciones para la prevención y control; que no se advierte mediante cartelería o paneles la limitación del acceso a determinadas zonas, la prohibición o la precaución al andar por sitios poco accesibles para el peatón o viandante, quien no sabe si puede o debe acceder o no a determinado sitio, siendo peligroso o no, y añade que la zona no estaba vallada o acordonada. Finalmente alega que el seguro de Responsabilidad Civil del titular de la atracción D. Francisco Joaquín Cruz González no ha sido correctamente emitido por la compañía.

En conclusión, imputa el hecho lesivo al deficiente funcionamiento del servicio público, titularidad municipal por parte de este Ayuntamiento y demuestra el mal funcionamiento de la administración local en sus deberes de supervisión, así como de la concesión de permisos en festejos locales, al permitir la



*estancia de una atracción o caseta sin la correspondiente vigencia de documentos y la mala señalización de zonas potencialmente peligrosas para el ciudadano o usuarios.*

## *II. LEGISLACIÓN APPLICABLE*

*1.- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*2.- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

*3.- Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.*

*4. Para el cómputo de plazos se estará al amparo de la suspensión e interrupción de plazos administrativos establecida en la disposición adicional tercera y cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma (B.O.E. nº 67, de 17 de marzo de 2020) modificado por el Real Decreto 465/2020 (B.O.E. nº 73 de 18 de marzo de 2020), y sus posteriores prórrogas.*

*5.- Decreto de la Alcaldía Presidencia de 25 de junio de 2019 (B.O.P. de Almería número 122 de 28 de junio de 2019), por el que se establece el número, denominación y competencias de las áreas en las que se estructura la administración del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se efectúa la delegación de atribuciones de la Alcaldía Presidencia a favor de la Junta de Gobierno y Concejales Delegados, Anexo 1.3.b) La resolución de los recursos de reposición frente a las resoluciones de los Concejales delegados y de la Alcaldía Presidencia.*

## *III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS*

*1º Cabe ratificar íntegramente el contenido de las consideraciones jurídicas descritas en el antecedente 2 las cuales han motivado la resolución dictada en fecha 20 de enero de 2020, ya que en el recurso interpuesto la interesada no aporta ningún elemento nuevo que pueda hacer cambiar el sentido de las mismas, remitiéndonos a las mismas también como motivación para la adopción del acuerdo propuesto a la Junta de Gobierno Local.*

*Aún remitiéndonos íntegramente a las consideraciones jurídicas redactadas en la resolución recurrida, cabe determinarse en cada alegación interpuesta por la reclamante.*

*2º En el apartado PRIMERO de su escrito la reclamante expone que aportó en el expediente declaración jurada de una vecina y de su hermana, acreditando los hechos. Efectivamente la reclamante en su escrito de fecha 12 de septiembre de 2018 aportó dos documentos uno a nombre de Dª María Fernández Vargas, hermana de la lesionada, y otro de Dª María del Carmen López Gallardo, pero a los que no se les puede dar mayor relevancia ya que no se efectúan ante autoridad administrativa ninguna*

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



*ni tan siquiera ante la instructora del procedimiento careciendo de validez formal, y además existe relación de parentesco entre la reclamante y Dª María Fernández Vargas lo que hace imposible la emisión de un juicio de valor objetivo. No se consideran válidas ni aceptables las meras declaraciones unilateralas extendidas bajo fórmulas de declaración jurada o similares, en tal sentido la doctrina ha definido las declaraciones juradas como manifestaciones verbales o escritas realizadas por un interesado ante la autoridad administrativa. El recurso a las declaraciones juradas y a las declaraciones responsables debe limitarse a aquellos supuestos en que una norma con rango legal o reglamentario las prevean, al objeto de dejar constancia de hechos o manifestaciones susceptibles de comprobación posterior por la Administración, pero sin que deba reconocérseles eficacia jurídica más allá de los supuestos en que expresamente sean contempladas. Pero aún en el caso de tenerse en cuenta las declaraciones de los testigos mencionadas, en los dos documentos se hace constar de forma coincidente que la reclamante cayó al pasar entre dos casetas por la existencia de un cable de electricidad en el suelo entre ambas casetas, es decir, las declaraciones de los testigos sólo intentan acreditar la caída pero no que la caída se produjera por el funcionamiento del servicio público, tampoco se acredita la mecánica y circunstancias de la misma. Hay que volver a reiterar que la comparecencia ante la Policía de la reclamante se realiza un día después de los hechos, y la inspección ocular anexa al atestado que instruyen los agentes policiales tampoco se realiza en el momento de los hechos. En definitiva, sigue sin probarse por parte de la recurrente la concurrencia del nexo causal, elemento necesario para apreciar la existencia de responsabilidad patrimonial por parte del Ayuntamiento, ya que tal y como dispone el artículo 217 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento civil, la carga de la prueba corresponde al reclamante.*

*3º Respecto al apartado TERCERO relativo a la DISCONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN nos remitimos a las consideraciones jurídicas 4ª y 5ª de la resolución recurrida y además hacemos las siguientes aclaraciones. La reclamante hace las siguientes preguntas en su escrito ¿Por qué motivo no acuden los agentes oportunos a inspecciónar la zona? ¿Por qué no se encuentra una pareja de agentes en las inmediaciones para la prevención y control de la zona?, pero hace esas preguntas sin más, y teniendo en cuenta que es a la reclamante a quien incumbe la carga de la prueba según el precepto anteriormente citado de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debería demostrar de forma fehaciente el mal funcionamiento del servicio público. En el presente caso la reclamante obvió avisar a la policía en el momento de los hechos, de haber avisado a la policía no existe motivo alguno para pensar que no se hubieran personado. Tampoco se puede demostrar que en el recinto ferial no existiera presencia policial, aunque en ese momento no estuviesen situados justo donde la reclamante dice que sucedió la caída. Por tanto, no se demuestra el mal funcionamiento del servicio público, la reclamante se limita a hacer conjeturas sin ningún sustento legal*

*Manifiesta la interesada que no se advierte cartelería o paneles limitadores de acceso a determinadas zonas, o que la zona debería estar vallada o acordonada. En relación a esta manifestación ya se detalló de forma concreta en la Consideración Jurídica 4 de la resolución recurrida que los recintos feriales siguen una estructura ordenada alineándose las casetas y dejando espacios amplios para el caminar de*



*los viandantes sin dificultad teniendo en cuenta que se producen aglomeraciones de personas. Es de sentido común, que no es un lugar apto para caminar en un recinto ferial el espacio que queda entre dos casetas y que si el viandante se decide a caminar entre dos casetas, tal vez intentando evitar el tumulto de personas, debe extremar la precaución al atravesar por una zona no habilitada para peatones, y además teniendo en cuenta que era de noche. Por tanto, la inobservancia de tal cuidado por el viandante opera de modo de interrupción del nexo causal. La caída pudo haberse producido por un descuido, tropezón, traspies o falta de atención de la reclamante. La socialización de riesgos que justifica la responsabilidad objetiva de la Administración cuando actúa al servicio de los intereses generales no permite extender, por tanto, el concepto de responsabilidad para dar cobertura a cualquier acontecimiento, lo que significa que la prestación por la Administración de un determinado servicio público o la titularidad de la infraestructura material para prestarlo no implica que el vigente sistema de responsabilidad patrimonial objetiva de las Administraciones Públicas convierta a éstas en aseguradoras universales de todos los riesgos con el fin de prevenir cualquier eventualidad desfavorable o dañosa para los administrados que pueda producirse con independencia del actuar administrativo, porque de lo contrario se transformaría aquél en un sistema providencialista no contemplado en nuestro ordenamiento jurídico. Queda exonerada la Administración de responsabilidad cuando existe la intervención de un tercero o del propio perjudicado revistiendo la suficiente intensidad para resultar determinante del resultado lesivo, quebrando la relación con el servicio público en cuyo ámbito se han producido los hechos. En el presente caso, es la falta de cuidado de la reclamante que se decide a caminar por un lugar no apto para ello lo que pudo provocar el resultado lesivo, operando de interrupción del nexo causal entre el resultado lesivo y el funcionamiento del servicio público de la Administración.*

*Respecto a la alegación de la reclamante en la que afirma el mal funcionamiento de la administración local por la concesión de permisos en festejos locales, al permitir la estancia de una atracción o caseta sin la correspondiente vigencia de documentos cabe decir que obra en el expediente copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, cuya vigencia abarca el período desde 12 de abril de 2018 hasta el 12 de abril de 2019, suscrita por D. Francisco Joaquín Cruz González con Generali España S.A., Seguros y Reaseguros. En el expediente existe copia completa del seguro contratado y en su última página consta firma del Director General Técnico de la compañía, de lo que se desprende la veracidad del documento. En todo caso hay que remitirse al a Consideración Jurídica 5 de la resolución recurrida, donde se explica que en el caso de existir responsabilidad sobre la caída habría de entenderse la reclamante con el titular de la caseta de la cual pudo encontrarse un cable suelto y no contra el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.*

*4º Por lo tanto, visto el recurso, ha de ser desestimado puesto que las alegaciones aducidas en el mismo se reiteran en el mismo sentido que las aducidas y manifestadas en el escrito de solicitud que motivó la resolución recurrida no aportando documentos u otros elementos de juicio nuevos a tener en cuenta.*

*Por cuanto antecede esta Concejalía-Delegada en virtud de las atribuciones conferidas mediante Resolución dictada por el Alcalde-Presidente en fecha 09 de septiembre de 2019 (B.O.P. de Almería*



número 210 de 31 de octubre de 2019), así como Decreto de Alcaldía Presidencia de 25 de junio de 2019 (B.O.P. N° 122, de 28 de junio de 2019), por el que se le delegan las atribuciones sobre diversas materias, propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:

1º. Desestimar el recurso de reposición interpuesto por Dª ENCARNACIÓN FERNÁNDEZ VARGAS frente a la resolución número 1225 dictada en fecha 20 de febrero de 2020 en el expediente 53/2018 RESP. PAT de responsabilidad patrimonial confirmándose en su integridad la resolución recurrida.

2º. Dar traslado del acuerdo adoptado a Dª Encarnación Fernández Vargas, como interesada en el procedimiento.

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

### 3º.- DECLARACIONES E INFORMACIÓN

No existen.

Y no habiendo más asuntos de que tratar de los incluidos en el Orden del Día, por la Presidencia se levanta la Sesión a las, 13:35 de todo lo cual como Secretario Municipal levanto la presente Acta en setecientos veintitrés páginas, que suscribo junto al Alcalde-Presidente, en el lugar y fecha "ut supra", DOY FE.

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

