

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 16 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, parcelas G, H e I, Urb. Playa Serena Norte, por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de 3 de septiembre de 2020, que afectan a algunas determinaciones incluidas en los planos y/o anexos y, además, habrá de incorporarse el correspondiente Plano de Ordenación Estructural modificado que refleje el cambio de categoría del Área Homogénea de Referencia, así como los cuadros sobre superficies de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado modificados.

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, adopta el siguiente acuerdo.

Expediente: PTO-15/20.

Municipio: Roquetas de Mar (Almería).

Asunto: Innovación del PGOU. Parcelas G, H e I, Urb. Playa Serena Norte.

A N T E C E D E N T E S

Primero. El Planeamiento General del municipio de Roquetas de Mar está constituido por la revisión del PGOU (aprobada definitivamente el 3.3.2009 y el 24.6.2010) y sus diversas Innovaciones.

Segundo. La presente Innovación tiene como objeto modificar determinaciones de las parcelas G, H e I de la Urbanización Playa Serena Norte, cuyos terrenos se encuentran clasificados como urbano consolidado, en concreto las siguientes:

- Respecto a la Parcela G:

Incremento de 9.498 m² de techo edificable manteniendo su uso residencial y el número de viviendas, provocando su paso a suelo urbano no consolidado (Área Homogénea), dividiéndose la parcela en dos:

- G1: Con 14.747 m² de superficie y 16.146,20 m² de techo edificables; manteniéndose la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA), proponiendo zonas con alturas de 2, 3 y 5 plantas, con un máximo de viviendas de 170.

- G2: Con 1.048 m² de superficie y 949,80 m² de techo edificables; manteniéndose la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, con un máximo de viviendas de 10.

Como cesiones en compensación al incremento de aprovechamiento, la Innovación propone las siguientes:

- Espacios Libres (Sistema Local): 1.450 m².

- Espacios Libres (Sistema General): 1.750 m².
- Playa de Aparcamiento: 2.516 m².

Se establecen las determinaciones de la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) aplicables tanto a la parcela G1 como a la G2, variando respecto a la anterior, además de las zonas de distintas alturas para la G1, otros parámetros como la ocupación de parcela bajo rasante (pasando de no poder exceder de la superficie ocupada en planta a ser un 10% superior a dicha superficie) y la separación entre edificios dentro de una misma manzana (pasando de una separación mínima igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados a ser de dos tercios de dicha semisuma).

- Respecto a la Parcela H:

Viene calificada en el PGOU vigente con la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, cuando en realidad se trata de una parcela que alberga un centro de transformación, por lo tanto se trata de calificar la misma con la Ordenanza Transportes e Infraestructuras Básicas (TIF), en concordancia con el Plan Parcial que ordenó este ámbito; corrigiéndose el error cometido. De la tabla de la Zona de Ordenanza VI del PGOU se procede a eliminar los 126 m² de techo edificable, pasando a tener 0 m² de techo edificable (techo no lucrativo).

- Respecto a la Parcela I:

Viene calificada en el PGOU vigente con la Ordenanza Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA) 3 plantas, siendo la misma correcta, pero se ha grafiado como parcela I con la trama correspondiente a esta Ordenanza (Plano de Ordenación Pormenorizada «Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas» 1 [hoja 41 de 41]), una franja de terreno de unos 10 metros de anchura que se corresponde en realidad con un suelo calificado como Espacios Libres (EL). Se trata, por tanto de corregir este error de grafiado cometido en el citado Plano de Ordenación. En aplicación de los porcentajes de superficie de suelo y de ocupación máxima de la tabla de la Zona de Ordenanza VI del PGOU se procede a corregir el techo edificable establecido en base a la reducción de la superficie de parcela.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 29 de julio de 2020, se presenta por parte del Ayuntamiento de Roquetas de Mar el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hace requerimiento de subsanación el día 6 de agosto de 2020, remitiéndose por parte del Ayuntamiento la documentación requerida el día 25 de agosto de 2020, fecha en la que se completa el expediente, iniciándose el cómputo del plazo de cinco meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a su aprobación inicial, el 7 de diciembre de 2018 se solicita por parte del Ayuntamiento el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El 5 de julio de 2019 se emite Informe Ambiental Estratégico, determinándose en el mismo que la Innovación de referencia no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, quedando condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 del citado informe, publicándose el mismo en el BOJA núm. 144, de 29 de julio de 2019.

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, de fecha 8 de mayo de 2017, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de un mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 109, de 9 de junio de 2017, en el diario «La Voz de Almería» de 29 de mayo de 2017, y en el tablón

municipal de edictos. No habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial se solicitó informe sectorial en materia de Evaluación de Impacto en Salud.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 13 de noviembre de 2017, según certificado municipal.

Si bien el certificado municipal no realiza ninguna mención a la existencia o no de modificaciones respecto al documento de Aprobación Inicial, dado que las diligencias de aprobación inicial y provisional están contenidas en el mismo Documento Técnico, se infiere que no se ha producido modificación alguna.

Tras la aprobación provisional se solicitan informes sectoriales en materia de Evaluación de Impacto en Salud, de Incidencia Territorial y Aguas, así como en materia de Costas (Administración del Estado).

c) Modificado del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2020, según certificado municipal.

El documento contiene modificaciones que no son sustanciales y que consisten en integrar las subsanaciones a las consideraciones y/o condicionantes de los informes emitidos en materia de Costas y Aguas, por lo que no se expone al público.

No obstante lo anterior, se integran también las correcciones a las deficiencias detectadas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo en fecha 12 de febrero de 2018, cuando se aportó el expediente solicitando informe del art. 31.2.C) y fue devuelto al Ayuntamiento indicando que se trataba de una innovación de carácter estructural, comunicando de paso las deficiencias de carácter urbanístico detectadas; así como el Resumen Ejecutivo.

Todas las parcelas afectadas por la presente Innovación, a excepción de la parcela G del promotor de la misma, son titularidad del Ayuntamiento, por lo que no ha sido necesario dar conocimiento a ningún otro propietario.

Quinto. Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban Informes de verificación/adaptación en materia de: Evaluación de Impacto en Salud, de Aguas, Costas e Incidencia Territorial.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales vinculantes: Informe favorable al documento de Aprobación Provisional en materia de Evaluación de Impacto en Salud el 11 de enero de 2018, indicando la no generación de impactos significativos en la salud, Informe favorable condicionado al documento de Aprobación Inicial y Provisional en materia de Aguas el 3 de octubre de 2019, Informe favorable al documento de Aprobación Inicial y Provisional en materia de Costas el 3 de abril de 2019. Asimismo, se ha emitido el siguiente informe sectorial preceptivo: Informe favorable en materia de Incidencia Territorial el 25 de mayo de 2020, sobre el documento de Aprobación Inicial y Provisional con las modificaciones incorporadas cuyo texto conjunto fue aprobado con posterioridad.

Sexto. En fecha 3 de septiembre de 2020 el Servicio de Urbanismo, informa favorablemente la Innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero, y 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y Decreto 32/2019, de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019, de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Roquetas de Mar, de conformidad con el art. 10.1.A.a), al afectar a la categoría del suelo objeto de la misma, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de sus Innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Roquetas de Mar, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 3 de septiembre de 2020, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecúa con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, parcelas G, H e I, Urb. Playa Serena Norte, por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de 3 de septiembre de 2020, que afectan a algunas determinaciones incluidas en los planos y/o anexos y, además, habrá de incorporarse el correspondiente Plano de Ordenación Estructural modificado que refleje el cambio de categoría del Área Homogénea de Referencia, así como los cuadros sobre superficies de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado modificados.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Roquetas de Mar y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en los artículos 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Almería, 16 de octubre de 2020.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.