



**INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ROQUETAS DE MAR**  
MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4.18.3 Y 5.4.3:  
CARGAS SUPLEMENTARIAS

## INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

Ayuntamiento de Roquetas de Mar  
Marzo 2023

## Contenido

A) MEMORIA.....	2
0.- ANTECEDENTES.....	2
1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.....	7
1.1.- Ámbito de actuación, situación y emplazamiento.....	7
1.2.- Marco normativo.....	8
1.3.- Objeto y justificación urbanística de la modificación.....	10
1.4.- Viabilidad de la supresión de las prestaciones económicas del Plan General.....	23
1.5.- Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.....	24
1.6.- Análisis de las determinaciones de la planificación territorial.....	24
2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	25
3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	27
3.1.- Conveniencia y oportunidad de la modificación.....	27
3.2.- Adecuación a los principios generales de ordenación. Mejoras para el bienestar de la población y cumplimiento fines.....	29
3.3.- Análisis de las alternativas.....	31
3.4.- Determinaciones, alcance y contenido de la modificación.....	33
3.5.- Incidencia de las determinaciones en la ordenación territorial.....	39
4.- MEMORIA ECONÓMICA.....	41
B) NORMATIVA URBANÍSTICA.....	42
C) CARTOGRAFÍA.....	50
D) ANEXOS.....	50
D.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	50
D.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.....	53
E) RESUMEN EJECUTIVO.....	56

## A) MEMORIA.

### 0.- ANTECEDENTES.

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, al amparo del artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), por los servicios técnicos municipales se redacta la presente innovación con carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (en adelante PGOU), el cual en aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha Ley.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

Desde su aprobación definitiva, además de dos correcciones de errores (la Corrección de Errores nº 1 aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2012 – BOJA nº 156 de 09/08/2013 – y la Corrección de Errores nº 2 Orden aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 20 de mayo de 2016 – BOJA nº 40 de 01/03/2017 –), el Plan General ha sido objeto de 3 innovaciones de la ordenación estructural y de 19 innovaciones de la ordenación pormenorizada:

- La Innovación núm. 1, expediente I 02/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la Modificación del uso pormenorizado de la parcela 11 del ámbito denominado UE-109. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 6 de 11 de enero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 4 de 9 de enero de 2012.
- La Innovación núm. 2, expediente I 01/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las Manzanas 2 y 3 del ámbito denominado UE-78.2A. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 36 de 22 de febrero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 37 de 23 de febrero de 2012.
- La innovación núm. 3, expediente I 01/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de viario entre parcelas de equipamiento (ámbitos UE-106 y S-27), calificándolo como Equipamiento Primario, para la construcción de un Centro de Infantil y Primaria en Las Marinas, formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por el

Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 220 de 14 de noviembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 233 de 28 de noviembre 2012.

- La innovación núm. 4, expediente I 01/11, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación del uso pormenorizado de las submanzanas R2-A, R5 y R6 y Manzana R4 del ámbito denominado UE-80.1. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 246 de 21 de diciembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 253 de 28 de diciembre de 2012.
- La innovación núm. 5, expediente I 03/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de la calificación y la altura de la parcela R2 del ámbito denominado UE-69. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 9 de mayo de 2013, y publicada en el B.O.J.A. nº 137 de 16 de julio de 2013.
- La innovación núm. 6, expediente I 02/13, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales y aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 169 de 2 de septiembre de 2015.
- La innovación núm. 7, expediente I 07/12, para corregir un error de transcripción del P.E.R.I. de la UE-71.1 del P.G.O.U. – 1997 a la documentación gráfica del presente plan, adecuando el citado planeamiento general a la realidad física resultante de las modificaciones efectuadas durante la ejecución de la urbanización. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. Nº 8 de 14 de enero de 2016.
- La innovación núm. 8, expediente I 03/13, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las manzanas residenciales R3 y R4 del ámbito denominado UE-71.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, a la calificación de Equipamiento Primario Privado. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 6 de 12 de enero de 2016.
- La innovación núm. 9, expediente I 04/13, plantea la modificación de la clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U-CMO-11, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable no sectorizado. De carácter estructural fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de noviembre de 2016 y publicada en el B.O.J.A. nº 62 de 31 de marzo de 2017.
- La innovación núm. 10, expediente I 05/15, para modificar el uso pormenorizado de la Parcela P2 del ámbito S-39. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2017 y publicada en el B.O.P. nº 52, de 15 de marzo de 2018.

- La innovación núm. 11, expediente I 09/12, sobre modificación pormenorizada de las manzanas del ámbito UE-78.2B. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de enero de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 71, de 12 de abril de 2019.
  - La innovación núm. 12, expediente I 04/14, para la corrección de errores en la ficha “ARQT10 Seminario de Verano” del Catálogo del Plan General, así como la modificación del uso pormenorizado de parte de la parcela P3 del ámbito denominado UE-14.1 de “Residencial Plurifamiliar” a “Equipamiento Primario Docente Privado”. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 183, de 24 de septiembre de 2019.
1. La innovación núm 13, expediente I 11/15, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII, de carácter estructural y aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de abril de 2019 (B.O.J.A. nº 116 de 19 de junio de 2019).
- La innovación núm. 14, expediente I 02/17, para establecer para la manzana definida entre la avda. de La Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias la calificación de Residencial Plurifamiliar con la tipología de Plurifamiliar entre medianeras con dos edificaciones resultantes y dos alturas diferenciadas. Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de noviembre de 2019 (B.O.P nº 31, de 14 de febrero de 2020).
  - La innovación núm. 15, expediente I 01/18, relativa a la modificación de los artículos 9.9 y 10.84 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 7 de julio de 2020 (B.O.P. nº 187, de 25 de septiembre de 2020).
  - La innovación núm. 16, expediente I 03/15, relativa a la parcela A-3 del ámbito UE-96, Urbanización Playa Serena Sur, para compatibilizar al 100% el Uso Pormenorizado “Residencial Vivienda Plurifamiliar” y el Uso Pormenorizado “Hoteles y Residencias Comunitarias”, modificando el número de viviendas de 142 a 160 unidades, sin aumentar la edificabilidad. Aprobada definitivamente por Acuerdo de este Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada el 14 septiembre de 2020 (B.O.P. nº 246, de 23 de diciembre de 2020).
  - La innovación núm. 17, expediente I 03/14, relativa a las parcelas G, H e I de la Urbanización Playa Serena Norte. Aprobada definitivamente a simple reserva de subsanación de deficiencias por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020 (B.O.J.A. nº 207, de 26 de octubre de 2020). Por Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, de fecha 22/01/2021, se resuelve tener por subsanadas las deficiencias (B.O.J.A. nº 55, de 23 de marzo de 2021).
  - La innovación núm. 18, expediente I 03/16, relativa a la modificación del Uso Pormenorizado de parte de las parcelas 306, 307 y 313 de la Urbanización Aguadulce de esta localidad, calificadas,

por un error de grafismo, como viario en lugar de Residencial Unifamiliar Aislada. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2020 (B.O.P. nº 68, de 13 de abril de 2021).

- La innovación núm. 19, expediente I 03/19, relativa a la Parcela P3 del Ámbito S-39 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar consistente en la corrección del desplazamiento existente en la trama de calificación de parcela y la modificación de la Ordenación Pormenorizada y la Tipología edificatoria de "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto" (PBA/6) a "Unifamiliar Agrupada" (UAG/3), reduciendo la altura de la edificación de 6 plantas más ático a 3 plantas y reduciendo la edificabilidad en 342 m2t. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 6 de mayo de 2021 (B.O.P. nº 122, de 29 de junio de 2021).
- La innovación núm. 20, expediente I 02/21, sobre modificación del Art. 10.23 de las normas urbanísticas. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 8 de septiembre de 2021 (B.O.P. nº 189, de 1 de octubre de 2021).
- La innovación núm. 21, expediente I. 05/12, relativa al Área de Reparto ARU-12 SUNC-ALESS, zona Aguadulce 1-IX. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 10 de marzo de 2022 (B.O.P. nº 70, de 12 de abril de 2022).
- La innovación núm. 22, expediente I. 02/16, consistente en unificar los ámbitos UE-80.1 y A-ROQ-02 en un único ámbito denominado A-ROQ-02, de suelo urbano no consolidado en área de reforma interior (SUNC-ARI), modificando la ordenación prevista en el vigente P.G.O.U., reduciendo el techo edificatorio y el número de viviendas y mejorando los estándares para espacios libres y equipamiento. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de enero de 2023 (pendiente publicación en B.O.P.)

En el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU en el que se regula el régimen del suelo urbano, en relación con la ejecución del suelo urbano, el artículo 4.18 establece el régimen jurídico aplicable a la urbanización de este tipo de suelo y en él introduce una prestación económica para actuaciones sobre el suelo, la urbanización y el equipamiento y otra prestación para la ejecución de los sistemas generales.

Por otra parte, en el Título Quinto se regula el Régimen del suelo urbanizable, y, en el Capítulo I Condiciones Generales, en el artículo 5.4 se incluye entre las obligaciones y cargas de los propietarios contribuir en la ejecución de los sistemas generales.

De manera reiterada, desde la aprobación del Plan General se alude a que, a pesar de las altas densidades y edificabilidades globales que caracterizan el planeamiento municipal, estas prestaciones económicas suplementarias suponen un elevado coste para los propietarios de suelo que no es asumible por el mercado inmobiliario; o a que las mismas adolecen de motivación o que la exigencia de ser satisfechas con anterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación es desproporcionada.

Y así lo han puesto de manifiesto, entre otros, la Confederación Empresarial en la provincia de Almería ASEMPAL, la Asociación de Promotores-Constructores de Edificios de ASEMPAL, promotores inmobiliarios

o los propios propietarios de suelo, que ven en estas cargas urbanísticas suplementarias una remora para el desarrollo urbanístico.

El contenido del planeamiento debe dar respuesta a todos los agentes, tanto públicos como privados, que en él intervienen, desde los planificadores a los distintos agentes intervinientes en el proceso urbanizador y de edificación, operadores en el mercado inmobiliario (promotores inmobiliarios, entidades bancarias y propietarios de todo tipo de activos) y, por supuesto, a los ciudadanos.

## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

### 1.1.- Ámbito de actuación, situación y emplazamiento.

El término municipal de Roquetas de Mar se localiza al suroeste de la provincia de Almería, en el Poniente Almeriense limitando con los municipios de El Ejido, La Mojenera, Vícar y Enix, e incluye las entidades de población de Aguadulce, Campillo del Moro, Cortijos de Marín, Las Marinas, El Parador de las Hortichuelas, Roquetas de Mar, Urbanización de Roquetas y El Solanillo.



*Figura 1. Emplazamiento de Roquetas de Mar en la comarca del Poniente Almeriense.*

El municipio de Roquetas de Mar se encuentra delimitado al Norte por las estribaciones de la Sierra de Gádor y al Sur por el Mar Mediterráneo, estando situado sobre la plataforma sedimentaria de topografía predominantemente llana en que se asienta el Campo de Dalías. Tiene una altitud media de 7m sobre el nivel del mar y pendientes reducidas. El 78 % el término municipal se encuentra bajo la cota de los 100 metros, siendo el desnivel máximo de 600 metros.

La base económica del municipio es mixta, fundamentándose en la agricultura intensiva y el turismo.

La extensión superficial del término municipal es de 5.965 hectáreas, con un perfil alargado en el eje Norte-Sur y una amplia fachada litoral en relación con su superficie. El 63% de la superficie está clasificada por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

En tanto que la modificación de las normas urbanísticas propuesta pretende eliminar las prestaciones económicas suplementarias establecidas por el PGOU vigente para el desarrollo de los ámbitos de urbano no consolidado y suelo urbanizable, podría considerarse que el ámbito territorial de afección se corresponde con este suelo, que supone el 11,18 % de la superficie del término municipal.



Son suelos en los que el planeamiento permite su paso a la situación de suelo urbanizado por tratarse de ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, tanto actuaciones de reforma interior en suelo urbano, como actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico; o bien son suelos urbanizados sometidos a actuaciones de urbanización. Paisajísticamente, se caracterizan, mayoritariamente por la ocupación del suelo por usos agrícolas intensivos bajo plástico (invernaderos e infraestructuras asociadas) o por constituir vacíos urbanos degradados a la espera de su urbanización e inclusión en la estructura urbana.

## 1.2.- Marco normativo.

El presente documento de innovación-modificación del Plan General se formula al amparo de la normativa y legislación con incidencia urbanística vigentes, relacionándose a continuación las disposiciones jurídicas de contenido básico:

### a) Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15), de aplicación general.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se regula la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística, Reglamento Hipotecario Urbanístico (RHU), de aplicación general.
- Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1.346/76, de 9 de abril (LS76), de aplicación supletoria.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP), de aplicación supletoria.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU), de aplicación supletoria.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDU), de aplicación supletoria.

### b) Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA).

- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

c) Planeamiento municipal y subregional:

- Plan General de Ordenación Municipal de Roquetas de Mar aprobado definitivamente por Orden de 3 de marzo de 2009 y su Texto de Cumplimiento aprobado por Orden de 24 de junio de 2010 (PGOU).
- Decreto 222/2002, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería, y se crea su Comisión de Seguimiento (POTPA).

En su calidad de Administración pública de carácter territorial con competencias de ordenación urbanística, con la presente propuesta de modificación de la normativa del planeamiento urbanístico vigente, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar está ejerciendo su potestad pública en materia de planificación.

Respecto a la Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, el artículo 86.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía determina que *“la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística”*.

La LISTA en los apartados 2º y 3º de la disposición transitoria segunda, referida a la vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, limita la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y la delimitación de actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos de planeamiento previstos en la LISTA (en el caso del municipio de Roquetas de Mar, Plan General de Ordenación Municipal – PGOM – o Plan de Ordenación Urbana – POU –). Por su parte, el propio apartado 3º permite las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, que *“deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley”*.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo 86 y en el artículo 1.3 de las normas urbanísticas del PGOU, la presente innovación tiene carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, al no implicar la misma la adopción de un nuevo modelo de ordenación.

Aunque en el inicio de la tramitación de la presente innovación con carácter supletorio y en lo que fuera compatible con la LISTA, conforme establece la disposición transitoria séptima, apartado 1 a) de la LISTA, al no haberse producido aún el desarrollo reglamentario al que se refiere la disposición final primera seguían aplicándose las determinaciones del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio (artículos 154 y siguientes referidos a la vigencia, revisión y modificación de los Planes), con la entrada en vigor del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General

de la LISTA (vigente desde 22 de Diciembre de 2022), el régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística es el establecido en el "Título IV La ordenación urbanística" de este Reglamento.

En cuanto al procedimiento de tramitación de la modificación del Plan General vigente propuesta, tal y como establece la disposición transitoria segunda, apartado 3º de la LISTA, se ajustará a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 75 de la LISTA "*corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo*".

### 1.3.- Objeto y justificación urbanística de la modificación.

La presente modificación de planeamiento tiene por objeto eliminar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y el apartado f) del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Roquetas de Mar, que regulan la Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento y la Prestación para la ejecución de los Sistemas Generales.

La redacción actual del artículo 4.18 Urbanización en suelo urbano, en el Capítulo IV Ejecución del suelo urbano del Título Cuarto Régimen del suelo urbano, es la siguiente:

#### **"Artículo 4.18 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.**

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.- En Suelo Urbano Consolidado será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

- a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3.- En Suelo Urbano No Consolidado constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.
- e) La Prestación Económica para actuaciones sobre el **Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE)**: es decir, una carga suplementaria por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es asegurar la adecuada incorporación y culminación urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado, en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA, mediante la consecución de los siguientes objetivos:

1. Mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos.
2. Mejora de los servicios e infraestructuras.
3. Incremento de los suelos dotacionales y equipamientos en aquellas áreas donde exista una carencia de ambos.

El importe de la prestación económica deberá ser abonado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.

El importe de la Prestación Económica de Adecuación Urbana se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.

El importe de esta prestación se ha calculado mediante referencias a los precios medios habituales de mercado. Se fija este precio en 30 € más I.V.A.

La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se basa en los Decretos 3650/1970 de 19 diciembre, y 2167/1981 de 20 de agosto, cuadro de fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras del estado y organismos autónomos. De estos Decretos

se han obtenido las fórmulas polinómicas más cercanas a las unidades de obra habituales y generales para la urbanización y la edificación de equipamiento, fundiendo todas ellas en una única fórmula, cuyas variables son:

Kt = Coeficiente teórico de revisión para el año de actualización t.

Ho = Índice de coste de la mano de obra en septiembre de 2006.

Ht = Índice de coste de la mano de obra en septiembre del año de actualización t.

Eo = Índice de coste de la energía en septiembre de 2006.

Et = Índice de coste de la energía en septiembre del año de actualización t.

Co = Índice de coste del cemento en septiembre de 2006.

Ct = Índice de coste del cemento en septiembre del año de actualización t.

So = Índice de coste de materiales siderúrgicos en septiembre de 2006.

St = Índice de coste de materiales siderúrgicos en septiembre del año de actualización t.

Lo = Índice de coste de ligantes bituminosos en septiembre de 2006.

Lt = Índice de costes de ligantes bituminosos en septiembre del año de actualización t.

Cro = Índice de coste de cerámicos en septiembre de 2006.

Crt = Índice de coste de cerámicos en septiembre del año de actualización t.

Mo = Índice de coste de la madera en septiembre de 2006.

Mt = Índice de coste de la madera en septiembre del año de actualización t.

Alo = Índice de coste del aluminio en septiembre de 2006.

Alt = Índice de coste del aluminio en septiembre del año de actualización t.

Cuo = índice de coste del cobre en septiembre de 2006.

Cut = Índice de coste del cobre en septiembre del año de actualización t.

### FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA PRESTACIÓN ECONÓMICA

$$Kt = 0,366 Ht/Ho + 0,1847 Et/Eo + 0,0669 Ct/Co + 0,0274 Crt/Cro + 0,1004 St/So + 0,0272 Mt/Mo + 0,0144 Lt/Lo + 0,042 Alt/Alo + 0,021 Cut/Cuo + 0,15$$

### Índices oficiales de Precios de materiales durante 2006 (Base 100 enero de 1964)

Península e Islas Baleares	Septiembre B.O.E. 07-MAR-07
Cemento (C)	1.564,9
Cerámica (Cr)	1.379,2
Maderas (M)	1.605,3
Acero (S)	1.099,9
Energía (E)	2.497,6

Cobre (Cu)	2.109,5
Aluminio (Al)	877,9
Ligantes (L)	2.363,7

### Índices oficiales de Precios de mano de obra durante 2006 (Base 100 Julio de 1980)

NACIONAL (H)	345,23
--------------	--------

- f) Contribuir en la de ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de **Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales** propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.

El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales deberá ser abonado, al igual que en el caso de la Prestación Económica de Adecuación Urbana, previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.

La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el apartado anterior.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.”

En cuanto a la redacción actual del artículo 5.4 Obligaciones y cargas de los propietarios, en el Capítulo I Condiciones Generales del Título Quinto Régimen del suelo urbanizable, es la siguiente:

#### “Artículo 5.4 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las presentes Normas.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

### 3.- En general están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.
- c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
- f) Contribuir en la ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse a la Administración Pública actuante, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.

El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales citado en el párrafo anterior deberá ser abonado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.

La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el Artículo 4.18.

- g) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.
- h) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- i) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano estas Normas.
- j) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable."

En desarrollo del hoy derogado artículo 113.1.j) de la Ley 7/2017, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el Plan General define entre los gastos de urbanización y obligación de los propietarios de suelo unas cargas suplementarias de los costes de urbanización en las actuaciones por unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Entre estas cargas suplementarias, que se establecen para cada una de ellas en 30€ por cada metro de techo edificable, actualizables anualmente, se distinguen:

- En suelo Urbano No Consolidado – artículo 4.18.3.e): Prestación económica de adecuación urbana. Se trata de una prestación económica para actuaciones sobre el suelo, la urbanización y el equipamiento para la mejora de la urbanización, los servicios e infraestructuras de los espacios públicos y el incremento de los suelos dotacionales en el entorno del suelo urbano.
- En suelo Urbano No Consolidado – artículo 4.18.3.f): Prestación económica para ejecución de los Sistemas Generales; es decir, para financiar la ejecución de la urbanización y el equipamiento de los sistemas generales.
- En suelo Urbanizable – artículo 5.4.3.f): Prestación económica para ejecución de los Sistemas Generales; es decir, para financiar la ejecución de la urbanización y el equipamiento de los sistemas generales.

El Plan General justifica estas prestaciones económicas apartándose en los gastos de urbanización definidos en el Artículo 113 de la derogada LOUA, en concreto *“1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos: (...) j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística”*. La correspondencia con este artículo se encuentra en el artículo 95 de la LISTA que regula los gastos de urbanización, aunque los conceptos concretos los deja para el desarrollo reglamentario [en el apartado 1.a) 8º del artículo 189 del borrador 4 del reglamento también se mantiene *“cualquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística”*].

No obstante, a pesar de fijar estas cargas suplementarias por cada metro cuadrado de techo edificable, ni en la memoria justificativa ni en el estudio económico financiero del Plan General se hace referencia o se valoran estas prestaciones económicas, ni las mismas se asignan con carácter específico a cada ámbito o sector.

Es decir, que, en el marco del establecimiento de las prestaciones económicas, el Plan General no solo no realiza estudio alguno sobre la capacidad para soportar estas cargas suplementarias, ni analiza el impacto de estas en la viabilidad económica-financiera de los distintos ámbitos de actuación de transformación urbanística que deben soportarlas, sino que ni siquiera concreta la asignación de cargas urbanísticas económicas suplementarias a cada sector o ámbito de actuación. Por lo que adolece de una absoluta falta de concreción de los proyectos y actuaciones que pueden ser financiadas con dichas prestaciones económicas.



Asimismo, según el PGOU el importe de la prestación económica deberá ser abonado **con carácter previo** a la aprobación del proyecto de reparcelación. Así, el Plan General exige que se proceda al abono *"previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento"*.

Esto sitúa el pago de la prestación en un momento no definido dentro del proceso urbanístico que dificulta su materialización pues, normalmente, en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística mediante la modalidad sistemática cuando se delimitan unidades de ejecución, la concreción y asignación a cada propietario de la parte correspondiente de las cargas de urbanización se realiza con la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación. O en el proyecto de distribución de cargas de urbanización, en el ámbito de las actuaciones asistemáticas cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución.

En definitiva, obligar al pago incluso antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, tal y como exigen el Plan General, no solo es de difícil ejecución, sino que a la vez lo aleja de una plasmación efectiva que convierte la prestación en una mera fórmula vacía de contenido.

Según se indica en el articulado de la norma, el importe de las prestaciones se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública, aunque hasta la fecha no se ha producido actualización alguna.

Además, **nunca** se ha ingresado cantidad alguna por estos conceptos, dado que el desarrollo urbanístico del municipio está totalmente paralizado toda vez, que, desde la aprobación del Plan General hasta la fecha, no se ha llevado a cabo ningún procedimiento de actuación de transformación urbanística, ya sea de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización, y no se ha aprobado ningún planeamiento de desarrollo, en parte por la propia carga.

En conclusión, estamos ante la imposición de dos tipos de cargas suplementarias:

1. La prestación económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE), que pretende la consecución de los siguientes objetivos en el entorno del suelo urbano consolidado:
  - Mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos.
  - Mejora de los servicios e infraestructuras.
  - Incremento de los suelos dotacionales y equipamientos en aquellas áreas donde exista una carencia de ambos.
  
2. La prestación económica para Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales, cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de los sistemas generales.

Sin embargo, dichas prestaciones económicas adolecen de falta de justificación y de insuficiencia de determinación en aspectos tales como:

- a) El suelo urbano sujeto a la prestación.
- b) La falta de destino de las prestaciones.
- c) Las obligaciones de los propietarios.

#### *a) El suelo urbano sujeto a la prestación.*

En la primera de las prestaciones, según se indica en el artículo 4.18 su *"destino es asegurar la adecuada incorporación y culminación urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado"* y únicamente se les exige a los suelos urbanos no consolidados. Aquí aparecen las primeras faltas de determinación del Plan General al respecto de estas cargas urbanísticas suplementarias y es en lo relativo al suelo objeto de las mismas.

El PGOU distingue dentro del suelo urbano no consolidado 4 subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado En Transformación: son suelos procedentes de sectores y unidades de ejecución del Plan General de 1997, o bien con planeamiento de desarrollo y proyecto de reparcelación aprobados y que se encontraban en ejecución pudiendo tener pendiente la urbanización (SUNC-ETI), o bien aquel que tenía el planeamiento de desarrollo aprobado al menos inicialmente y se integraba en la estructura urbana adoptada por el Plan General pero que no tenía aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios y la urbanización no se había ni iniciado (SUNC-ETII).
- Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS): son ámbitos discontinuos delimitados dentro de la ciudad preexistente integrados en varias áreas homogéneas con el objeto de incrementar las dotaciones para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística detallada a una o más parcelas del ámbito y no requieren la reforma o renovación integral de la urbanización.
- Suelo Urbano No Consolidado en Áreas de Reforma Interior (SUNC-ARIS): suelos sujetos a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado (SUNC-SEC): constituyen vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carecen de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieren de una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización.

A pesar de los cuatro tipos de suelo urbano no consolidado, no todos ellos podrían estar sometidos al pago de las prestaciones económicas, pues no se debe perder de vista que el artículo 4.18 se refiere a la urbanización en suelo urbano y al alcance y contenido del deber de urbanizar, cuando no todos los suelos categorizados como suelos urbanos no consolidados conllevan la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, como por ejemplo, parte del suelo no consolidado en áreas localizadas especiales (SUNC-ALESS) o los suelos en transformación I (SUNC-ET I) en Estado II, en los que se había iniciado el proceso de urbanización a la fecha de entrada en vigor del PGOU y estaba a falta de su finalización y recepción. Además, en el SUNC-ET I Estado II tampoco se precisan de operaciones jurídicas para su ejecución.

Por ello, el PGOU adolece de una incorrecta definición pues, aunque el artículo 4.18.3 está referido al suelo urbano no consolidado, el apartado 1j) artículo 113 de la derogada LOUA estaba dirigido a los propietarios de suelo **incluidos dentro de una unidad de ejecución**. Por lo que, el PGOU debió limitar las cargas suplementarias exclusivamente a los suelos que se incluyeran en unidades de ejecución, lo que a priori, eximiría del pago de las referidas prestaciones económicas a los suelos urbanos no consolidados que se desarrollen de forma asistemática.

#### *b) La falta de destino de las prestaciones.*

Estas cargas suplementarias y de urbanización de los sistemas generales no es exclusiva del Plan General de Roquetas, pues se pueden encontrar diversos ejemplos en otros municipios andaluces. Por ejemplo:

- PGOU de Sevilla<sup>1</sup>: carga suplementaria con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado de 32,09 €/Ua en suelo urbano no consolidado que debe desarrollarse mediante unidades de ejecución, y de 30,51 €/Ua en suelo urbanizable para financiar las obras de los sistemas generales; actualizadas a 53,15 €/Ua en suelo urbano y a 50,53 €/Ua<sup>2</sup>.
- PGOU de Marbella<sup>3</sup>: En suelo urbano no consolidado en sectores y áreas de reforma interior con delimitación de unidades de ejecución, carga suplementaria de 50 €/Ua para la ampliación y reforzamiento de las redes generales de la ciudad. En suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el importe de 77 €/Ua para la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales previstos exteriores a los ámbitos de actuación.

---

<sup>1</sup> Aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2006 (BOJA núm. 174, de 7 de septiembre).

<sup>2</sup> El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 14 de junio de 2022 adoptó acuerdo actualizando el importe de las cargas urbanísticas previstas en la Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla (B.O.P. Sevilla núm. 164, de 18 de julio de 2022).

<sup>3</sup> El Tribunal Supremo mediante Sentencias (STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre) anuló la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

- PGOU de Pizarra<sup>4</sup>: carga urbanística económica suplementaria de crecimiento residencial fijada en 70,50 €/m<sup>2</sup>t el uso residencial privado, 21,50 €/m<sup>2</sup>t el uso residencial público y 70,50€/m<sup>2</sup>t el uso comercial y el equipamiento privado.
- PGOU de Ojén<sup>5</sup>: carga externa de 88 €/m<sup>2</sup>t en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable para destinar a aquellas obras que el PGOU le asigna y de 60,92 €/m<sup>2</sup>t o de 20,31 €/m<sup>2</sup>t en suelo urbanizable para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales del PGOU.
- PGOU de Utrera<sup>6</sup>: aportación a Sistemas Generales proporcional al aprovechamiento subjetivo a razón de 25,44 €/UA para los sectores y de 10,18 €/UA para las áreas de reforma interior.

No obstante, a diferencia de otros planeamientos, el Plan General de Roquetas de Mar no programa actuaciones y propuestas específicas, ni siquiera prevé un plan especial de infraestructuras y servicios a los que destinar de forma concreta la Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento, y se limita a indicar, con carácter general, que su destino es la mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos, la mejora de los servicios e infraestructuras y el incremento de los suelos dotacionales y equipamientos en aquellas **áreas donde exista una carencia de ambos**, pero sin indicar cuáles son.

Respecto a la Prestación de ejecución de los Sistemas Generales, el PGOU señala que su destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales **propuestos por el Plan**, pero no establece de manera específica aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable que han de financiar la parte proporcional que les corresponda sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales.

Tampoco, en las fichas urbanísticas correspondientes a los ámbitos de planeamiento de desarrollo del anexo Actuaciones Programadas se contemplan dichas prestaciones suplementarias ni se indican las cargas externas que han de asumir a su costa los sectores de planeamiento para la ejecución de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos y que sean estrictamente necesarias para el funcionamiento del sector.

En definitiva, el Plan General impone las referidas prestaciones económicas de forma general, pero sin relacionarlas o repercutirlas específicamente a ámbito o actuación alguno. Así, dichas cargas suplementarias se aplican lineal y directamente a suelos urbanos no consolidados y urbanizables y en la misma cuantía y forma en todos los ámbitos.

---

<sup>4</sup> Aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 30 de marzo de 2011 (BOJA núm. 99, de 23 de mayo de 2011).

<sup>5</sup> Contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén con aprobación provisional por el Pleno en sesión celebrada el día 18 de abril de 2011.

<sup>6</sup> Contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística Utrera 2030 con aprobación provisional por el Pleno en sesión celebrada el 16 de abril de 2015.

A este respecto, son claros los fundamentos de la Sentencia 2391/2014, de 28 de noviembre, Recurso 698/2010, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que anuló la previsión de la carga suplementaria de 50 € del apartado f) del art. 10.3.5 y la de 77 € del art. 12.1.8.g) de las normas del Plan General de Marbella, por considerar que *“la asignación de las referidas cargas suplementarias no se produce en el seno de un instrumento de equidistribución sino que se aplica lineal y directamente a alguno tipo de suelos en proporciones no desveladas según su categoría y, esta ausencia, supone una irregularidad que contraviene lo establecido en el art. 49 de la LOUA, por cuanto supone una reparcelación cuasi universal no delimitada cuando, entiende, que las cargas y su reparto, por exigencia legal, ha de hacerse en el seno de áreas de referencia y éstas han de ser las áreas de reparto. La asignación de las cargas externas a un sector de forma similar en todo el término municipal indica falta de estudio pormenorizado de las necesidades de conexión de las nuevas áreas y un claro incumplimiento del principio de equidistribución del art. 49.*

*La promoción de actuaciones de transformación comporta, ciertamente, la obligación de costear las infraestructuras y redes fuera de la actuación, siempre que por su dimensión o características específicas fuera demandada. Lo que un Plan no puede exigir es que esas actuaciones asuman costos y obligaciones sin relación alguna con ellas, más allá de encontrarse en el mismo término municipal.”*

### ***c) Las obligaciones de los propietarios.***

Partiendo de la base de que el art. 113 de la LOUA, impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, el Plan General vigente impone deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables.

El apartado 3 del artículo 4.18 del PGOU establece que en *“Suelo Urbano No Consolidado constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística: [...] e) La Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE): es decir, una carga suplementaria por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, [...] f) Contribuir en la de ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA. [...]”*.

En esa misma línea, respecto al suelo urbanizable, en el apartado 3 del artículo 5.4 del Plan General entre las obligaciones y cargas de los propietarios incluye *“f) Contribuir en la ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse a la Administración Pública actuante, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA. [...]”*.

Así pues, el Plan General fundamenta estas prestaciones en el art. 113 de la LOUA, a tenor del cual la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización, entre otras, cualesquiera cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Como no puede ser de otra manera, los gastos de urbanización dentro de cada actuación de suelo urbano o urbanizable del PGOU vigente (actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística según la disposición transitoria primera de la LISTA) se deben ajustar a lo dispuesto en la legislación básica de suelo.

En aplicación del apartado 1º del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística comportan “[...] c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente [...]”. En el apartado 6º del artículo 18 se establece que “ los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores”.

En otras palabras, que entre los deberes de las actuaciones de transformación urbanística está costear la urbanización de los sistemas generales siempre y cuando resulten necesarios para dotarle de los servicios urbanos que aquellas requieren, pero no los que requiere el municipio en general. Por tanto, las cargas de urbanización de los sistemas generales pueden imponerse cuando las características del ámbito de transformación urbanística así lo demanden y siempre en la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Al respecto, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso, Sección 5ª), de 27 de mayo de 2015, recurso núm. 2678/2013, que declara que “el precepto contenido en el apartado c) del artículo 16.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, impone a los propietarios de suelo, a diferencia de lo que establecía el artículo 18.6 de la Ley de Suelo 6/1998, de 13 de abril, el deber de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, lo que, [...], representa una ampliación de los deberes legalmente impuestos a los propietarios de suelo. La cuestión que ahora se suscita por los recurrentes no es tanto la existencia legal del indicado deber cuanto el hecho de si tal deber, que, en principio, resulta desproporcionado al imponer a los propietarios de un concreto ámbito de actuación la obligación de costear las obras de urbanización de un sistema general o dotación pública que beneficia a toda la población y no sólo al ámbito en el que se ejecuta, no ha estado justificado y debidamente motivado en la ordenación que lo establece.

[...] En definitiva, aun cuando forma parte del estatuto básico de la propiedad el que un sistema general pueda ser adscrito a un ámbito concreto de actuación, es incuestionable que la Administración urbanística, que así lo establece, tenga que explicar y justificar la razón de tal proceder, pues, de lo contrario, no sería posible valorar si el referido principio de equidistribución se ha respetado, a pesar de ser el objetivo de la citada Ley de Suelo (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) al disponer, en su artículo 1, que fija las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y que, después, al regular el contenido del derecho de propiedad del suelo, en su artículo 8.1.c), establece la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la

*letra a) del apartado 1 del artículo 14 en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.*

Precisamente de esta falta de motivación peca el PGOU, pues para establecer las referidas cargas suplementarias que son objeto de esta innovación, se limita, en el suelo urbanizable, a adscribir los sistemas generales para su obtención, sin justificar ni pormenorizar las necesidades específicas de cada ámbito, lo que podría suponer la vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas.

En este sentido se pronuncia el fundamento de derecho quinto de la anteriormente citada Sentencia 2391/2014, de 28 de noviembre, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía: *“No se trata, por tanto, de discutir la obligación que afecta a los propietarios de los terrenos de tener que costear la aludidas cargas externas a la unidad de actuación según se dispone en los arts. 113 y 49 de la LOUA, sino de dilucidar si en su imposición por parte del Plan se ha respetado el principio general de equidistribución de beneficios y cargas ya que, como se dice en la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de mayo de 2003, si el mismo se quiebra, haciendo recaer mayores cargas o beneficios sobre unos que sobre otros, incide en desigualdad incompatible con lo establecido en el artículo 14 de la Constitución y contraviene específicamente el contenido del art. 49, ya visto, de la LOUA y que se traduce en la función de impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución y la delimitación de polígonos que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización y la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento cuando la acción urbanizadora haya de llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.*

*Así pues, el aludido principio de equidistribución impone que los costes de la urbanización sean sufragados con sujeción al mismo y en relación con el beneficio que se van a obtener sin que sea posible, por el contrario que ese beneficio afecte a quien no participa en la carga pues, entonces, no es posible apreciar proporcionalidad alguna”.*

Finalmente, aunque el derogado artículo 113 de la LOUA en su apartado 1j) remitía a los planes generales de ordenación urbanística la imposición a los propietarios de suelo incluidos dentro de una unidad de ejecución el costear los gastos de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impusieran a los terrenos, esta posibilidad estaba limitada por el deber de asegurar la idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística en la delimitación de las unidades de ejecución. Cuestión ésta que no se cumplimenta en el PGOU de Roquetas, en el cual, al no haberse incluido en el estudio económico financiero las cargas suplementarias impuestas, no se analiza la rentabilidad económica de los distintos ámbitos de transformación urbanística y si estos eran viables económicamente.

Por todo ello, se propone la eliminación de las normas urbanísticas del Plan General de las referidas cargas suplementarias por su regulación confusa e improcedente al no producirse en el seno de un estudio pormenorizado de las necesidades de los suelos, y repercutirse la misma cuantía en todos los ámbitos sin tener en consideración las dimensiones, densidades e intensidades de uso de las actuaciones urbanísticas.

#### 1.4.- Viabilidad de la supresión de las prestaciones económicas del Plan General.

La viabilidad jurídica y económica de la supresión de las referidas cargas suplementarias se ve refrendada por el DICTAMEN relativo a la SITUACIÓN ACTUAL Y POSIBILIDAD DE SUPRESIÓN DE PRESTACIONES ECONÓMICAS RECOGIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR elaborado por D. Lorenzo Mellado Ruiz, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Almería, y D. Ángel Fornieles Gil, Profesor Contratado Doctor de Derecho Tributario de la Universidad de Almería; todos ellos en su condición de doctores en Derecho.

A pesar de que el mercado residencial de Roquetas de Mar es uno de los más relevantes, tanto a nivel provincial como autonómico, en el Dictamen, que se adjunta íntegro en documento independiente, se plasma de manera clara la tendencia bajista de los precios y las operaciones de construcción desde 2009 hasta la fecha en el ámbito inmobiliario en el municipio.

En el mismo se realizan las oportunas consideraciones sobre las obligaciones de los propietarios en los procesos de transformación urbanística, tales como, la caracterización del derecho de propiedad desde su función social y sus consecuencias en el ámbito urbanístico; los gastos de urbanización del suelo en el marco andaluz y los deberes del propietario en los procesos de transformación urbanística en la situación transitoria de aplicación del Plan General de Roquetas de Mar. Para a continuación analizar la posibilidad de modificar la normativa urbanística municipal.

Así mismo, el Dictamen analiza la viabilidad jurídica de la supresión de las prestaciones económicas exigidas en el Plan General, tanto desde la perspectiva administrativa de su naturaleza urbanística como carga de urbanización, como desde la naturaleza jurídica de ingresos públicos, al tratarse de una obligación de pago cuyo acreedor es un ente público.

En cuanto a la viabilidad económica de la supresión de las prestaciones económicas del Plan General, el Dictamen justifica que la teórica pérdida de ingresos derivados de la supresión de las referidas prestaciones se matiza por el hecho de que la realidad muestra la ausencia total de ingresos y como contrapartida considera el conjunto de ingresos tributarios que dejan de percibirse por la paralización del desarrollo urbanístico (impuesto sobre el incremento del valor de naturaleza urbana, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras o impuesto sobre bienes inmuebles).

El Dictamen concluye considerando que:

- I. La Prestación Económica para Actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento puede ser suprimida por el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, toda vez que su exigencia es potestativa.
- II. No estando en vigor el Reglamento de la LISTA, no existe actualmente en la normativa andaluza obligación de exigencia de contribución a los Servicios Generales para los propietarios.



- III. La Prestación Económica para contribuir en la ejecución de los Sistemas Generales, así como la Prestación Económica para Actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento, pueden considerarse desproporcionadas y contrarias al principio de distribución de beneficios y cargas; lo que permite jurídicamente su supresión para evitar esta situación.

#### **1.5.- Análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.**

No existen afecciones derivadas de la legislación o de la planificación sectorial que incidan en la modificación.

#### **1.6.- Análisis de las determinaciones de la planificación territorial.**

Por el carácter de la modificación propuesta no se ve afectada por determinaciones de la planificación territorial.

## 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La participación ciudadana está regulada en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del cual *“con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa. b) La necesidad y oportunidad de su aprobación. c) Los objetivos de la norma. d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.”*

El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, viene regulado en el artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su exposición de motivos, *“refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Posteriormente, cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación”*.

Sobre la base del artículo 75 de la LISTA, en las innovaciones-modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, pues *“la consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios”*.

Además de seguir el proceso de información pública, publicidad y publicación definido en los artículos 78 y siguientes de la LISTA, se realizarán las siguientes actuaciones para informar a los ciudadanos y asegurar su participación:

- Difusión de la innovación en la web del Ayuntamiento.
- Difusión de la innovación en las distintas redes sociales digitales municipales.
- Publicación de notas de prensa informando sobre la innovación y sus distintas fases.
- Publicación en el Tablón Municipal de Edictos.

Por último, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, promotor de la innovación de planeamiento, promoverá, en todo caso, antes y durante el trámite de información pública las actividades que considere oportunas y sean más adecuadas para dar a conocer el documento e incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Tras la aprobación inicial del documento, que tuvo lugar el 28 de noviembre de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 10, de 17 de enero de 2023 y fue sometido a información pública por un plazo de 20 días, dándose audiencia a los municipios colindantes. Además, el documento se encuentra publicado en la página web municipal.

El documento de la innovación ha estado sometido a información pública en el tablón de la sede electrónica del Ayuntamiento de Roquetas de Mar desde el 17 de enero hasta el 16 de febrero.

Transcurrido el plazo de alegaciones, establecido desde el día 18 de enero hasta el 14 de febrero, no se han presentado alegaciones o recurso alguno durante el periodo de exposición pública.

### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1.- Conveniencia y oportunidad de la modificación.

Las circunstancias que motivan la necesidad, conveniencia y oportunidad de la presente modificación se basan en la obligación de corregir las cargas suplementarias impuestas de manera inadecuada por el Plan General vigente y que están complicando, dificultando e impidiendo el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística previstas.

El nacimiento del Plan General vigente tuvo lugar tras el colapso del sector inmobiliario y la crisis económico-financiera internacional que se desencadenó a partir de 2007 con el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos y que luego derivó en la crisis bancaria y en los problemas con la deuda soberana, y los planes de austeridad y contención del déficit público puestos en marcha por los distintos Gobiernos.

Desde la aprobación del Plan General el sector de la construcción se ha enfrentado, además de a la crisis económica posterior a la última burbuja inmobiliaria, a la crisis sanitaria de la pandemia del coronavirus SARS-COV-2. La gravedad de la recesión económica generada por el impacto de la COVID-19 es tal que el sector inmobiliario, junto con el sector turístico y el hotelero, se enfrenta a una de las crisis más inciertas desde la acaecida en 2008.

Tras la irrupción de la crisis sanitaria provocada por el coronavirus SARS-COV-2, el sector inmobiliario ha experimentado cambios en la demanda y en el precio, siendo distinta la situación de la venta de pisos de segunda mano que el ámbito de la obra nueva, cuya demanda está por encima de la oferta disponible.

A la incertidumbre que genera esta situación se une en el último año el conflicto geopolítico en Ucrania, con la falta de suministros y el encarecimiento de los materiales, la paralización de proyectos, los elevados costes energéticos y la inflación desmedida.

Para adaptarse a este nuevo escenario global, y dado que esta contingencia sin precedentes, que azota con fuerza el continente europeo, no se prevé que vaya a la baja a corto ni medio plazo, se hace necesario implementar, como medida para amortiguar el impacto y los cambios que sufrirá el sector, la reducción de los costes de construcción, por lo que se propone la modificación del PGOU para poder disponer de suelo urbanizado adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, que atienda a las necesidades de la ciudadanía y del mercado inmobiliario. Así, se precisa una flexibilización de los condicionantes normativos que permita mitigar la escasez de suelo finalista y atender a las demandas de suelo para la implantación de actividades residenciales, terciarias e industriales que puedan contribuir a fomentar la actividad económica y especialmente a la generación de empleo.

Las cargas suplementarias han supuesto no ya una ralentización sino una paralización absoluta de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior o de nueva urbanización, que ha dibujado un municipio con importantes bolsas de suelo urbano no consolidado y urbanizable sin desarrollar, lo que ha supuesto una evidente escasez de suelo directamente edificable que pueda absorber la demanda existente de implantación de actividades económicas y de nuevas dotaciones públicas, así como de usos residenciales

en las ubicaciones con mayor dinamismo, pues, a pesar de contar con suelo residencial disponible en algunas ubicaciones, este no satisface la demanda actual.

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar no puede seguir ignorando la paralización del sector inmobiliario en la regeneración de la ciudad existente y en las nuevas transformaciones de suelo, con las consecuencias nefastas para el mercado de la vivienda, cuyos precios están en tendencia alcista, debido, en parte, a la reducción de oferta de viviendas.

Las circunstancias actuales determinan la necesidad de articular las previsiones necesarias que puedan servir de apoyo a la incentivación del sector de la construcción y que permitan aliviar y amortiguar las consecuencias de la crisis económica en el mercado inmobiliario y permita dinamizar la economía local, dando así respuesta a una necesidad demandada por el tejido empresarial local.

Las circunstancias que motivan la necesidad, conveniencia y oportunidad de la presente modificación se basan en la obligación de corregir la situación de parálisis urbanística, dinamizando la iniciativa urbanizadora con eje en la sostenibilidad económica, pues múltiples propuestas y proyectos de desarrollo urbanístico del municipio antes de comenzar entran en vía muerta entorpecidos por las prestaciones suplementarias exigidas en el plan general vigente, ya que éstas alteran el equilibrio exigible entre las cargas y los beneficios resultantes de la ordenación.

Dado que a corto plazo el planeamiento general vigente no será sustituido por algunos de los instrumentos de ordenación que se establecen en la LISTA, y ante las incertidumbres derivadas de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19, junto con los efectos derivados de la invasión de Ucrania y de la crisis energética, que hacen prever un fuerte impacto social y económico, se ha considerado necesario acometer la presente innovación-modificación puntual dirigida a eliminar las prestaciones suplementarias impuestas por el plan general vigente en los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar.

La modificación se plantea como medida para minimizar los efectos de la situación económica actual en el sector inmobiliario y la previsible debilidad de la demanda consecuencia de la incertidumbre de la evolución económica, al mismo tiempo que con ella se incentiva la ejecución del planeamiento y la implantación de actividades económicas, por lo que resulta procedente por razón de su impacto positivo en el orden económico en aras del interés general.

La innovación-modificación propuesta consigue la flexibilización de la normativa urbanística y su adaptación a la coyuntura económica e inmobiliaria actual y, en consecuencia, no solo pretende facilitar satisfacer las necesidades de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas con el desarrollo y ejecución de las intervenciones urbanísticas programadas, sino que, además, en el marco de los deberes básicos exigidos en la legislación estatal y autonómica, garantiza los derechos de propiedad en el proceso urbanístico y los deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística.

Además, la modificación supone una mejora en la rentabilidad económica para el titular, lo que hará más atractivo para el mercado inmobiliario el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el plan general y redundará en una mayor disponibilidad de viviendas que facilitará el acceso a las mismas y permitirá incrementar el parque público de viviendas.

### 3.2.- Adecuación a los principios generales de ordenación. Mejoras para el bienestar de la población y cumplimiento fines.

Conforme al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística tendrán en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurarán la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible, debiendo ajustarse las actuaciones territoriales y urbanísticas al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

1. Viabilidad social.
2. Viabilidad ambiental y paisajística.
3. Ocupación sostenible del suelo.
4. Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.
5. Resiliencia.
6. Viabilidad económica.
7. Gobernanza en la toma de decisiones)

El principio de sostenibilidad de la actividad urbanística, tal y como se introduce en la exposición de motivos de la LISTA, con la irradiación de lo ambiental en el territorio y el urbanismo, incorporando de forma clara la perspectiva de sostenibilidad social, ambiental y económica como principio vertebrador en todo el proceso de planificación, no solo es uno de los grandes objetivos de la nueva norma, sino que, el planeamiento general vigente, según se señala en la Memoria General, ya incorpora criterios de sostenibilidad en la ordenación estructural del modelo de ciudad compacta y de diversidad funcional propuesto.

En el marco de un modelo de ordenación territorial supramunicipal, el planeamiento general vigente responde, tal y como se señala en su Memoria General, a los requerimientos de desarrollo sostenible, y plantea unas líneas estratégicas de sostenibilidad a las que los instrumentos urbanísticos deben dar respuesta con soluciones de ordenación y determinaciones concretas, minimizando el impacto del crecimiento desmesurado y apostando por la regeneración de la ciudad existente, con propuestas de actuaciones en las áreas degradadas o vulnerables de la ciudad consolidada, teniendo entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, con medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, de protección y valoración del paisaje o de protección en la zona influencia del litoral, entre otras.

En cualquier caso, en virtud del principio de desarrollo sostenible, tal y como exige el artículo 62.1.a) 3º de la LISTA, en la presente modificación se justifican, expresa y concretamente, las mejoras que suponen para

el bienestar de la población la nueva ordenación a fin de cumplir, de la mejor manera posible y en el marco de su objeto, con los principios generales de la ordenación urbanística contemplados en el artículo 4 de la LISTA, con los fines de la actividad pública urbanística señalados en artículo 3 de la LISTA y con las reglas y estándares de ordenación regulados en las leyes.

La persecución de estos fines y el ajuste a los principios de generales de ordenación del artículo 4 se adapta a las peculiaridades que resulta del carácter limitado de la innovación del planeamiento general vigente planteada, en la que la sostenibilidad se sustenta, en el equilibrio entre cargas y beneficios, y en un marco de viabilidad económica que aporte seguridad jurídica para la consecución del modelo urbano del plan general vigente en el que prima la sostenibilidad ambiental y social en *“una estrategia de crecimiento enfocada a la culminación de la ciudad existente y a la correcta articulación y conexión entre los principales núcleos urbanos del municipio, para que, una vez conseguido un modelo de ciudad continua y cohesionada, puedan desarrollarse los restantes suelos urbanizables como extensión de este modelo”* (página 266 de la Memoria General del PGOU vigente).

Uno de los cauces que favorece ese uso del suelo conforme al interés general es la actividad urbanística entendida como función pública que se desarrolla a través de varios mecanismos, entre ellos, mediante el ejercicio de la potestad planificadora por parte de las Administraciones públicas.

A mayor abundamiento, en los límites de su objeto y alcance, la presente innovación -modificación se inserta en una línea de sostenibilidad urbanística a través de las determinaciones propuestas con el objeto de garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo.

Con la innovación-modificación planteada se pretende dotar de una mayor eficacia a la normativa urbanística para responder a las estrategias del PGOU vigente de consolidación y mejora del desarrollo urbanístico basado en la estructuración residencial, industrial y turística, en consonancia con el mantenimiento de los valores naturales del término municipal, y del modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada (residencial, turístico, terciario, industrial), orientado a mejorar las condiciones de vida de la población en el municipio.

Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento puede tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. La presente modificación está motivada y justificada sobre la base del interés general, como resulta obvio de la función pública que caracteriza la actividad urbanística, al contribuir, con la mejora y precisión del Plan General, a activar el desarrollo y la ejecución urbanística de aquellos ámbitos o sectores aún pendientes de su ordenación detallada, gestión y/o urbanización, con una doble función: una privada, para la consecución de sus propios objetivos de negocio económico, y otra pública, para la recepción del suelo urbanizado para los correspondientes usos previstos, en los que se incluye sistemas locales de espacios libres y de equipamientos ligados a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y la sostenibilidad social.

Todo ello, como no podía ser de otra manera, fundamentando la modificación propuesta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, entre ellos:

- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación.
- Garantizar la disponibilidad del suelo y su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna.
- Ajustar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística.

La modificación de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar, en aras de propiciar un instrumento de planeamiento general más realista y ejecutable, redundará en dar solución a la problemática anteriormente descrita y contribuirá, obviamente en su justa medida, a la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, facilitando la ejecución del planeamiento.

### 3.3.- Análisis de las alternativas.

En una innovación-modificación de planeamiento con el carácter tan específico y limitado a la normativa urbanística como la que nos ocupa, las alternativas para brindar escenarios evaluables son mínimas y no es posible realizar el análisis de las distintas alternativas contempladas desde la perspectiva de su viabilidad ambiental, técnica o económica, pues no se trata de definir elementos estructurantes o delimitar zonas con usos edificabilidades, condiciones para el desarrollo, etc., o de adoptar un modelo de ordenación y planificar su evolución.

De manera que la descripción de las distintas alternativas de la ordenación se limita a ponderar cualitativamente si modificar el articulado o llevar o no llevar a cabo la supresión de los artículos de las normas urbanísticas relativos a la prestación económica impuesta por el propio instrumento de ordenación urbanística.

#### **Alternativa cero (o de no actuación)**

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la innovación del plan general, es decir, mantener la situación actual, no adaptándose, por tanto, a las necesidades detectadas en el municipio.

Esta alternativa supondría mantener el texto actual de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Roquetas de Mar, lo que implica no dar respuesta a los problemas detectados.

Se descarta esta alternativa



## **Alternativa 1. Reducir y asignar las cargas suplementarias.**

Esta alternativa supondría modificar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 con el objeto de mejorar su contenido y subsanar las carencias del documento del Plan General vigente; por ejemplo:

- Delimitar con claridad los ámbitos de suelo urbano no consolidado a los que son exigibles las prestaciones fijadas en el artículo 4.18.3.
- Exigir las prestaciones económicas no carácter previo, sino una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación o equidistribución correspondiente, que contiene la cuenta de liquidación provisional del proyecto, con las correspondientes cuotas de urbanización, y la cuota correspondiente se gire una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y se inscriba como afección de los terrenos al pago de las cargas suplementarias en el Registro de la propiedad.
- Asignar de manera particularizada a cada ámbito la participación de los distintos sectores en la financiación de la ejecución de los sistemas generales en función de las circunstancias específicas, contemplando la viabilidad económica y la equidistribución de las cargas suplementarias.

Este escenario no sería viable en el marco legislativo actual, pues afectaría a aspectos propios de la ordenación estructural del plan general vigente y al modelo de ordenación urbanística, por lo que la innovación del plan general no tendría el carácter de modificación, sino el de revisión, con arreglo al apartado 2 del artículo 86 de la LISTA: *"se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística"*. Y a tenor de la disposición transitoria segunda de la LISTA, no es posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en dicha Ley se establecen.

## **Alternativa 2. Eliminar las cargas suplementarias.**

La alternativa 2 se ciñe exclusivamente a eliminar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y f) del artículo 5.4.3. Es una modificación que no establece determinación alguna con relación a la ordenación urbanística general o detallada.

Los limitados efectos de la modificación no tienen incidencia alguna en la ordenación estructural del Plan General vigente, por cuanto se limita a una mera supresión de una carga suplementaria de urbanización establecida en el mismo. Pero con ello se consigue corregir el estado de paralización en el que se encuentra la actividad urbanística ante la falta de actividad por parte de los agentes encargados de la transformación urbanística del suelo por considerar que la satisfacción de las prestaciones suplementarias hace económicamente inviables los desarrollos.

Los criterios de selección de la "Alternativa 2" que se han considerado son los siguientes:

- La ejecución del Plan General y *crear* ciudad nueva o reformar la existente.
- El derecho a participar en la actividad de ejecución de la urbanización.
- La viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanísticas.

La alternativa elegida se adecua a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA, según el cual las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- Viabilidad social.
- Viabilidad ambiental y paisajística.
- Ocupación sostenible del suelo.
- Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.
- Resiliencia.
- Viabilidad económica.
- Gobernanza en la toma de decisiones.

### 3.4.- Determinaciones, alcance y contenido de la modificación.

La innovación - modificación se asienta sobre las bases dispuestas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana respecto al contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

Asimismo, la modificación planteada se adecúa a los principios generales de ordenación y de la actividad urbanística contemplados en el artículo 4 de la LISTA, así como a los criterios para la ordenación urbanística del artículo 61 y, específicamente, propicia una adecuada equidistribución de cargas entre las diferentes actuaciones de transformación urbanística, ya sea en suelo urbano o rústico.

La fijación de las prestaciones económicas forman parte del contenido propio de la normativa urbanística municipal y ni se encontraban entre las determinaciones de la ordenación estructural o de la ordenación pormenorizada preceptiva reguladas en el artículo 10 de la hoy derogada LOUA, ni se encuentran en la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entre las determinaciones del modelo general de ordenación del municipio de los instrumentos de ordenación urbanística general, ni entre las determinaciones de la ordenación detallada de los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

La modificación propuesta no afecta a las normas urbanísticas que establecen la regulación de las condiciones de planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, o las ordenanzas de edificación o urbanización incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, sino que se limita a eliminar de los gastos de urbanización, que se imponen a la propiedad del suelo, una carga suplementaria que potestativamente el Plan General vigente impuso y que ahora, teniendo en cuenta el impacto disuasorio que ha tenido y tiene en la ejecución de actuaciones urbanizadoras, ve oportuno suprimir.

La eliminación de los 3 apartados del articulado que se pretende tampoco supone variación de las estrategias, directrices y propuestas o en la cronología del Plan General.

### *3.4.1.- Redacción propuesta de los artículos.*

La innovación propuesta implica eliminar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3, quedando su redacción como se recoge a continuación. Las partes eliminadas del articulado se tachan para destacar los cambios realizados.

La redacción propuesta del artículo 4.18 Urbanización en suelo urbano, en el Capítulo IV Ejecución del suelo urbano del Título Cuarto Régimen del suelo urbano es la siguiente:

#### **“Artículo 4.18 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.**

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.- En Suelo Urbano Consolidado será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

- a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3.- En Suelo Urbano No Consolidado constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.
- e) ~~La Prestación Económica para actuaciones sobre el **Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE)**: es decir, una carga suplementaria por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es asegurar la adecuada incorporación y culminación urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado, en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA, mediante la consecución de los siguientes objetivos:~~

1. Mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos.
2. Mejora de los servicios e infraestructuras.
3. Incremento de los suelos dotacionales y equipamientos en aquellas áreas donde exista una carencia de ambos.

~~El importe de la prestación económica deberá ser abonado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.~~

~~El importe de la Prestación Económica de Adecuación Urbana se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.~~

~~El importe de esta prestación se ha calculado mediante referencias a los precios medios habituales de mercado. Se fija este precio en 30 € más I.V.A.~~

~~La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se basa en los Decretos 3650/1970 de 19 diciembre, y 2167/1981 de 20 de agosto, cuadro de fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras del estado y organismos autónomos. De estos Decretos se han obtenido las fórmulas polinómicas más cercanas a las unidades de obra habituales y generales para la urbanización y la edificación de equipamiento, fundiendo todas ellas en una única fórmula, cuyas variables son:~~

~~Kt = Coeficiente teórico de revisión para el año de actualización t.~~

~~Ho = Índice de coste de la mano de obra en septiembre de 2006.~~

~~Ht = Índice de coste de la mano de obra en septiembre del año de actualización t.~~

$E_o$  = Índice de coste de la energía en septiembre de 2006.

$E_t$  = Índice de coste de la energía en septiembre del año de actualización t.

$C_o$  = Índice de coste del cemento en septiembre de 2006.

$C_t$  = Índice de coste del cemento en septiembre del año de actualización t.

$S_o$  = Índice de coste de materiales siderúrgicos en septiembre de 2006.

$S_t$  = Índice de coste de materiales siderúrgicos en septiembre del año de actualización t.

$L_o$  = Índice de coste de ligantes bituminosos en septiembre de 2006.

$L_t$  = Índice de costes de ligantes bituminosos en septiembre del año de actualización t.

$Cr_o$  = Índice de coste de cerámicos en septiembre de 2006.

$Cr_t$  = Índice de coste de cerámicos en septiembre del año de actualización t.

$M_o$  = Índice de coste de la madera en septiembre de 2006.

$M_t$  = Índice de coste de la madera en septiembre del año de actualización t.

$Al_o$  = Índice de coste del aluminio en septiembre de 2006.

$Al_t$  = Índice de coste del aluminio en septiembre del año de actualización t.

$Cu_o$  = índice de coste del cobre en septiembre de 2006.

$Cu_t$  = Índice de coste del cobre en septiembre del año de actualización t.

#### FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA PRESTACIÓN ECONÓMICA

$$K_t = 0,366 H_t/H_o + 0,1847 E_t/E_o + 0,0669 C_t/C_o + 0,0274 Cr_t/Cr_o + 0,1004 S_t/S_o + 0,0272 M_t/M_o + 0,0144 L_t/L_o + 0,042 Al_t/Al_o + 0,021 Cu_t/Cu_o + 0,15$$

#### Índices oficiales de Precios de materiales durante 2006 (Base 100 enero de 1964)

Península e Islas Baleares	Septiembre B.O.E. 07-MAR-07
Cemento (C)	1.564,9
Cerámica (Cr)	1.379,2
Maderas (M)	1.605,3
Acero (S)	1.099,9
Energía (E)	2.497,6
Cobre (Cu)	2.109,5
Aluminio (Al)	877,9
Ligantes (L)	2.363,7

#### Índices oficiales de Precios de mano de obra durante 2006 (Base 100 Julio de 1980)

- f) ~~Contribuir en la de ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de **Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales** propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.~~

~~El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales deberá ser abonado, al igual que en el caso de la Prestación Económica de Adecuación Urbana, previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.~~

~~Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.~~

~~La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el apartado anterior.~~

~~En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos."~~

En cuanto a la redacción propuesta del artículo 5.4 Obligaciones y cargas de los propietarios, en el Capítulo I Condiciones Generales del Título Quinto Régimen del suelo urbanizable, es la siguiente:

#### **“Artículo 5.4 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.**

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las presentes Normas.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.
- c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
- ~~f) Contribuir en la ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse a la Administración Pública actuante, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.~~

~~El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales citado en el párrafo anterior deberá ser abonado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho~~

~~efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.~~

~~Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.~~

~~La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el Artículo 4.18.~~

- g) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.
- h) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- i) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano estas Normas.
- j) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.”

### 3.5.- Incidencia de las determinaciones en la ordenación territorial.

El interés de la modificación propuesta es estrictamente municipal y no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general de la ciudad o cambio del modelo de ordenación establecido, ni tiene conexión con aspecto alguno del modelo territorial.

Por la entidad del cambio que se efectúa, la eliminación de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y f) del artículo 5.4.3 de la modificación propuesta no tiene incidencia sobre la ordenación del territorio, ya que no altera el modelo de ciudad ni modifica los criterios de ordenación del Plan General vigente ni altera la clasificación o la calificación del suelo o las determinaciones sobre población, viviendas, servicios, dotaciones, infraestructuras, etc. o la utilización del suelo rural, y se ciñe exclusivamente a eliminar una carga económica suplementaria.

La determinación del planeamiento que se contempla no incide en aspectos de interés supralocal, según se establece en el artículo 2 de la LISTA, al no afectar a:

- a) El sistema de asentamientos.
- b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
- c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
- d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- e) Las actividades económicas de interés supralocal.
- f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo.

Se puede concluir que tampoco tiene incidencia alguna sobre el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, ya que no incide en la articulación del territorio (sistema de asentamientos, sistema



de comunicaciones y transporte y sistema de espacios libres); la ordenación y compatibilización de usos del territorio; los recursos naturales, ambientales, culturales y el paisaje; o en las infraestructuras básicas, hidráulicas, energéticas y residuos sólidos de la Comarca del Poniente Almeriense.

#### 4.- MEMORIA ECONÓMICA.

Dado el alcance y las determinaciones concretas de la modificación propuesta, no se incorpora memoria económica, pues la modificación propuesta no conlleva directa o indirectamente la realización de inversiones, ya sean públicas o privadas, ni comporta crecimiento de gastos o costes de mantenimiento de servicios públicos ni disminución de ingresos presupuestados de la Hacienda Pública.

Tampoco se analiza la sostenibilidad ni la viabilidad económica, pues la modificación propuesta no conlleva actuaciones de transformación urbanística o de ordenación y ejecución sobre el medio urbano, ni ejecución urbanizadora o edificatoria, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 4.2.f) de la LISTA.

## B) NORMATIVA URBANÍSTICA

Dado el alcance y las determinaciones de la modificación propuesta, más allá de la eliminación de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y f) del artículo 5.4.3, no se contempla normativa urbanística, puesto que la innovación no incide en el modelo general de ordenación y no contiene previsiones de ordenación, programación o gestión, ni afecta a las determinaciones para regular la ordenación urbanística general o detallada.

De acuerdo con el apartado primero del artículo 5 de la LISTA " *las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones.*

*a) Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan. Las Normas de la ordenación del territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

*b) Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que en los mismos se contemplen para la consecución de dichos fines.*

*c) Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta Ley".*

En cumplimiento del apartado segundo del mismo artículo 5 de la LISTA, según el cual, " *los instrumentos de ordenación territorial y urbanística indicarán expresamente el carácter de cada una de las determinaciones*", y dado que los artículos 4.18 y 5.4, que son los que se ven modificados por la innovación, al eliminar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y f) del artículo 5.4.3, son de aplicación directa e inmediata, es decir, sin necesidad de desarrollo posterior, y vinculantes tanto para las Administraciones y Entidades Públicas como para los particulares, se indica expresamente que los mismos ostentan el carácter de **NORMA (N)**.

A continuación, se adjuntan las páginas modificadas sustitutivas de las correspondientes de las Normas Urbanísticas en vigor donde, a modo de texto refundido parcial y para facilitar la consulta sobre el instrumento de planeamiento general vigente, se han incorporado los artículos completos cuyos apartados se eliminan:

- Título Cuarto Régimen del suelo urbano, Capítulo IV Ejecución del suelo urbano, artículo 4.18 Urbanización en suelo urbano: páginas 79 a 82.
- Título Quinto Régimen del suelo urbanizable, Capítulo I Condiciones Generales, artículo 5.4 Obligaciones y cargas de los propietarios: páginas 85 a 87.

## NORMAS URBANÍSTICAS

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 LOUA cuando no vengan establecidas en el planeamiento la delimitación de unidades de ejecución se efectuará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando se sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

### **Artículo 4.17 ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2.- Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

- a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública en los términos previstos por la LOUA.
- b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del

planeamiento o la valoración urbanística en los términos previstos por la LOUA.

- c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

3.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

## **CAPITULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.**

### **Artículo 4.18 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.**

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.- En Suelo Urbano Consolidado será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

- a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de

## NORMAS URBANÍSTICAS

aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

- b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3.- En Suelo Urbano No Consolidado constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

- c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

## NORMAS URBANÍSTICAS

## NORMAS URBANÍSTICAS

edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

### **Artículo 4.20 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

En Suelo Urbano Consolidado será posible conceder licencia, previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

- a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio, en ningún caso se concederá la licencia de primera ocupación hasta no estar recibida y conforme la urbanización por el Ayuntamiento.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en estas Normas.
- c) Que se haya aprobado el estudio de detalle de la manzana en la que se encuentra si sus condiciones así lo exigen y en su caso las cesiones que se estipulen mediante los acuerdos pertinentes ó convenios si fuesen necesarios para ello.

### **Artículo 4.19 REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.**

El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser

## NORMAS URBANÍSTICAS

- b) SUR-S. Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos que este Plan General considera como tal por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales, en los términos previstos por la legislación urbanística. La aprobación del Planeamiento Parcial preciso para su desarrollo determinará que pase a tener la consideración de suelo Urbanizable Ordenado.
- c) SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio de Roquetas de Mar, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales adecuadamente la gestión y desarrollo urbanístico de los dos segundos cuatrienios, según los plazos de gestión programada que justifican su diseño. Se interpreta que este suelo puede iniciar su trámite de sectorización, una vez pueda justificarse el desarrollo adecuado del suelo urbanizable sectorizado en su transformación a suelo urbano urbanizado con su equidistribución ejecutada y aceptada por el Ayuntamiento

### Artículo 5.2 PROGRAMACIÓN.

1.- Las previsiones de programación del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen en principio, en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, soportando los sistemas generales mas precisos.

2.- El Programa de Actuación señala para dicha etapa bicuatrienal los sectores de suelo urbanizable, cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

3.- El suelo urbanizable no sectorizado soporta sistemas generales para la ciudad imprescindibles para su vertebración acorde al modelo de ciudad configurado. La obligatoriedad de sectorizar este suelo para

poder ser desarrollado, es una medida que no debe propiciar que se desnaturalice la estructuración urbana propuesta que desde aquí se considera de gran valor para la ciudad.

### Artículo 5.3 REVISIÓN DEL PROGRAMA.

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en estas Normas.

b. Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera ejercido dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Innovación del mismo.

c. Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.

### Artículo 5.4 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las presentes Normas.

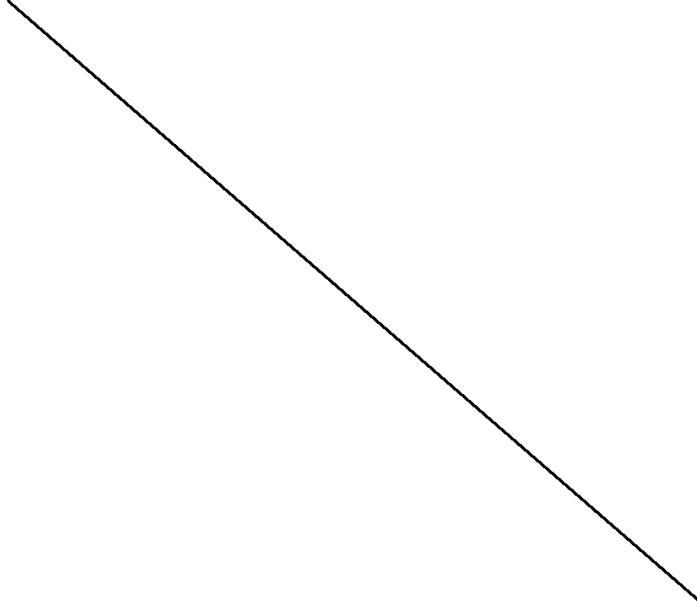
2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con



## NORMAS URBANÍSTICAS

arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.
- c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
- f) 
- g) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.
- h) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- i) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos

## NORMAS URBANÍSTICAS

establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano estas Normas.

- j) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

### Artículo 5.5 DEBER DE URBANIZAR.

1.- En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en ésta, propietarios de sistemas generales adscritos), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, en los términos que se prevén por la legislación urbanística.

2.- Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 5.6 ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.

1.- El desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se ejercerá dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales, que se ajustarán en sus determinaciones a lo establecido en la LOUA y en el artículo siguiente de estas Normas.

2.- Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de suelo urbanizable sectorizado, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General.

3.- La delimitación de los sectores de suelo urbanizable es una determinación del planeamiento general, no pudiendo modificarse en el instrumento de desarrollo. En este sentido, el planeamiento de desarrollo sólo podrá ser más preciso en razón a la escala de trabajo, pero no modificar los límites atendiendo a razones de propiedad u otros. En

## C) CARTOGRAFÍA.

Dado el alcance y las determinaciones de la modificación propuesta, ésta no contiene especificaciones gráficas, por lo que no se precisa de cartografía o información gráfica, ya sea de información y diagnóstico o de ordenación.

## D) ANEXOS.

Con arreglo al apartado 3º del artículo 62 de la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

### D.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

La Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico constituye una herramienta esencial en la prevención de efectos significativos sobre el medio ambiente.

El artículo 22.1. del texto refundido de la ley de suelo dispone que *“los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso”*.

Al respecto, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones, aunque sean menores, están sujetas, cuando menos, a evaluación ambiental simplificada.

En aplicación del artículo 36.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, entre otros, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3<sup>7</sup>.*
- b) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, evaluación ambiental.*
- c) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

---

<sup>7</sup> Letra a) del número 1 del artículo 36 redactada por el apartado uno de la disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Conforme el artículo 36.2 de la GICA, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*
- d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4<sup>8</sup>.*

La determinación de los instrumentos de planeamiento que se someten a evaluación ambiental estratégica, ordinaria o simplificada, se regula en el artículo 40 de la GICA:

*"2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:*

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

*3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:*

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

---

<sup>8</sup> Letra d) del número 2 del artículo 36 redactada por el apartado dos de la disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

*b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*

*c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

*5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:*

*a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

*b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.*

*6. (...)"*

Ahora bien, existe un régimen de exigencia de la evaluación ambiental que autoriza excluir de evaluación ambiental estratégica, incluso en su modalidad de simplificada, a determinados instrumentos de ordenación. En este sentido, la Sentencia 123/2021, de 3 de junio de 2021 declaró que *" lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa"*.

Dada la escasa entidad de la innovación y el carácter de la misma, que en ningún caso afecta a la transformación física del terreno, se entiende que la supresión de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no puede considerarse que tenga efecto en el ámbito de la evaluación ambiental sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados; ni afecta de forma directa o indirecta a los espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000 presentes en el municipio.

Así mismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 40.4 de la GICA, la innovación-modificación tampoco estaría sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, ya que la modificación propuesta **no** puede considerarse modificación menor conforme a la definición del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, puesto que el cambio propuesto no constituye una variación de las estrategias, directrices y propuestas o de la cronología del Plan General y no produce diferencias en los efectos previstos por el plan ni en la zona de influencia.

Pero, es más, con fecha 16 de marzo de 2022 se ha dictado la Sentencia núm. 338/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (recurso casación núm. 95/2021), sobre una modificación puntual de un plan general, que en su fundamento jurídico tercero determina que solo *"deben someterse*

*a evaluación ambiental, bien ordinaria o simplificada, según los casos, aquellos instrumentos de planificación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias”.*

Ahora bien, a pesar del limitado o nulo alcance y afección al medio ambiente que en atención a su objeto que pueda tener un instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento, como Administración sustantiva en la tramitación de la innovación-modificación del Plan General, **no puede decidir unilateralmente** no someter el instrumento a evaluación ambiental estratégica, sino que tal decisión corresponde a la Administración ambiental que, a pesar de no contemplarse en la normativa aplicable tal exclusión, sí podría acordarla.

Por ello, con fecha 5 de octubre de 2022 se solicitó a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería informe previo sobre el sometimiento de la modificación a evaluación ambiental estratégica.

El 13 de octubre con número de anotación registral 36876/2022 tiene entrada el informe del Jefe de Servicio de Protección Ambiental en el que se señala que *“revisada la información disponible en este Servicio, consultado el artículo 40 de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la innovación del PGOU de Roquetas de Mar consistente en la eliminación de los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y del apartado f) del artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas, no está incluido en los apartados 2 y 3 (EAE ordinaria), ni en el apartado 4 (EAE simplificada) de la citada Ley, por lo que **no se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica**”.*

## D.2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

En el ámbito estatal, la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, en el Capítulo VII del Título II estableció por vez primera que las Administraciones Públicas deberían someter a evaluación del impacto en la salud, las normas, planes, programas y proyectos que fuesen seleccionados por tener un impacto significativo en la salud en los términos previstos en esta ley (art. 35.1).

El artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, dispone que *“ en los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico a los que se refiere la letra b), del artículo 56.1, será preceptivo y vinculante el informe de evaluación de impacto en salud, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto”*. La misma determinación se contiene en el artículo 14.1 y 2 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (redactado por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) dispone que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

*“a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*

*b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

*1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*

*2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*

*3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*

*4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.*

*c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.*

*d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.*

*2. En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.*

*3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:*

*a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*

*b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*

*c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.*

*d) Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares”.*

El documento de Valoración de Impacto en la Salud que se adjunta como anexo, y en el que se concluye que la innovación propuesta no va a producir ningún impacto significativo sobre la salud o los factores ambientales que inciden en la salud y en el bienestar de las personas, deberá ser objeto de informe por la Consejería competente en materia de salud, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y en el artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre.

El informe de Evaluación de Impacto en Salud, de carácter preceptivo y vinculante, fue emitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica con fecha 20 de febrero de 2023 y el mismo ***“ estima que la Innovación 3/22 PGOU Roquetas de Mar no va a generar impactos significativos en la salud”***.



## E) RESUMEN EJECUTIVO.

Conforme al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 62 de la LISTA, y puesto que en el procedimiento de aprobación de la presente innovación de un instrumento de ordenación urbanística procede la exposición pública del mismo, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

De acuerdo con dichos artículos, los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos. En cualquier caso, el resumen ejecutivo debe expresar los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

**OBJETO Y FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN:** El Plan General vigente fija entre los deberes de urbanización de los propietarios de suelo los siguientes:

1. – Para los propietarios de suelo urbano no consolidado, el pago de una Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE) de 30€ por cada metro de techo edificable, cuyo destino es asegurar la adecuada incorporación y culminación urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado.

2. – Para los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, el pago de una prestación para contribuir en la ejecución de los Sistemas Generales de 30€ por cada metro de techo edificable, cuyo destino es financiar la ejecución de la urbanización y el equipamiento de los sistemas generales,

La presente modificación de planeamiento tiene por objeto eliminar los apartados e) y f) del artículo 4.18.3 y el apartado f) del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Roquetas de Mar, que regulan la Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento y la Prestación para la ejecución de los Sistemas Generales, dado que las mismas no están debidamente motivadas y justificadas.

**ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN:** el ámbito de la presente innovación afecta a las prestaciones económicas exigidas en las cargas de urbanización de los suelos urbanos no consolidados y del suelo urbanizable.

La modificación de la normativa que se propone no altera la ordenación proyectada en el plan general vigente.

**AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN:**

No se suspenden las licencias de parcelación, demolición y edificación en el término municipal de Roquetas de Mar, en tanto que la modificación de la redacción de los artículos 4.18.3 y 5.4.3 no implica modificación en la clasificación del suelo ni en el régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

T.A.E. Planificación y Gis  
Responsable de SIG, Estructura y SSGG  
Ayuntamiento de Roquetas de Mar