



DON GUILLERMO LAGO NUÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN NACIONAL, EN EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

CERTIFICA: que, según la documentación que obra en esta Secretaría General, el Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería) en Sesión Ordinaria celebrada el día 03 de abril de 2025 adoptó, entre otros, el ACUERDO del siguiente tenor literal:

DICTAMEN de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 28 de marzo de 2025, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle 2024-03, relativo a la Manzana R-8 del Sector S-44 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar

I.- DICTAMEN:

[El documento electrónico íntegro del Dictamen puede consultarse en el servicio de verificación de documentos electrónicos de la oficina virtual del ayuntamiento con el siguiente Código de Verificación (CSV): UJ7DC-0BFMK-8EHC8].

El contenido de la Propuesta dictaminada favorablemente por la C.I.P de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de marzo de 2025, es del siguiente tenor literal:

“I.- PROPOSICIÓN:

“I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 2 de mayo de 2024 (anotación de entrada núm. 18468), la mercantil J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS S.L.P., en representación de DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE S.L., formuló Estudio de Detalle en relación a la Manzana R-8 del Sector 44 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar, la cual resulta coincidente, según se manifestaba, con la parcela con referencia catastral núm. 7345701WF3774N0001JY y la finca registral núm. 88.346 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, solicitando aprobación del mismo. Su objeto era, según se describió originalmente en el documento presentado, “el ajuste de dimensiones de la parcela a la urbanización ejecutada, (...) y la ordenación del nuevo volumen edificatorio”. A dicha solicitud se acompañó, además del documento de la Memoria del Estudio de Detalle propiamente, un Resumen Ejecutivo del mismo.

Posteriormente, con fecha 4 de julio de 2024, se formuló nueva instancia (anotación de entrada núm. 29154) a la que se aportaron también los documentos relativos a la titularidad de los suelos sobre los que se pretendía actuar, la





documentación relativa a la representación ejercida por el presentador y la planimetría en formato dwg.

2. Con fecha 19 de septiembre de 2024, se emitió informe técnico desfavorable por la Oficina Municipal – S.I.G., Estructura y SS.GG., al adolecer la documentación presentada de una serie de deficiencias cuya subsanación se hacía necesaria para la tramitación del expediente de referencia. Entre las deficiencias señaladas, se efectuaron las siguientes observaciones en relación al objeto del instrumento solicitado:

"El objeto del estudio de detalle, según se indica en el mismo, es "el ajuste de dimensiones de la parcela a la urbanización ejecutada, (...) y la ordenación del nuevo volumen edificatorio". No obstante, el estudio de detalle deberá aclarar que lo que se pretende no es ajustar las dimensiones de la parcela sino realizar una simple adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8, dado que la mayor precisión del levantamiento topográfico realizado permite el reconocimiento de la realidad física existente, coincidente con la realidad jurídica de la finca registral nº 88.346 de 2.525 m² de superficie, que es la misma superficie recogida en la ficha del ámbito S-44 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y calificación.

Además, aunque se indique que el objeto del estudio de detalle es la ordenación de volúmenes, realmente lo que se produce es una modificación de las determinaciones urbanísticas detalladas relativas a la alineación a vial definida de forma genérica en el Artículo 10.108 Alineación a Vial o Espacio Público, pues con el estudio de detalle se establece la alineación exterior obligatoria en todo el frente de Calle Puerto del Rosario y se fija un fondo mínimo edificable de 10 metros, con el que se determina una línea de edificación retranqueada en todo el frente de la Calle Puerto de la Cruz".

En consecuencia, con fecha 23 de septiembre de 2024 (anotación de salida núm. 16164), esta Concejalía-Delegada, otorgando traslado del anterior informe a la interesada, requirió a ésta por plazo de diez días, de conformidad con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), a fin de proceder a la subsanación de las deficiencias indicadas en aquél, al objeto de poder continuarse con la tramitación del expediente administrativo. Todo ello, con expresa advertencia de que, de no atender a dicho requerimiento, se le tendría por desistido de su petición. Dicho requerimiento resultó telemáticamente notificado al interesado el mismo día de su emisión.

3. Con fecha 1 de octubre de 2024 (anotación de entrada núm. 40126), se formuló nueva instancia a la que se acompañó nueva documentación que, en



principio, habría de incorporar las subsanaciones para cuya corrección fue requerido el interesado. Posteriormente, con fecha 4 de octubre de 2024 (anotación de entrada núm. 40680), se presentó otra instancia a la que se aportó más documentación.

En cambio, con fecha 8 de noviembre de 2024, la Oficina Técnica informó desfavorablemente el documento presentado al no haber subsanado el interesado todas las deficiencias indicadas en el anterior informe. En concreto, no se había cumplimentado en el Estudio de Detalle la ficha justificativa de la normativa de accesibilidad, al ser de obligado cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

De acuerdo con ello, con fecha 15 de noviembre de 2024 (anotación de salida núm. 20662) por esta Concejalía-Delegada se puso de manifiesto el expediente administrativo al interesado, otorgándosele, en virtud del artículo 82 de la LPACAP, trámite de audiencia por plazo de diez días para que formulase las alegaciones y presentase los documentos y justificaciones que estimase pertinentes. Dicha comunicación fue telemáticamente aceptada por el interesado el mismo día de su emisión.

4. Con fecha 19 de noviembre de 2024 (anotación de entrada núm. 47279), el interesado formuló nueva instancia incorporando nueva documentación al expediente, en respuesta a la referida comunicación, la cual fue sustituida, posteriormente, por otros documentos acompañados a solicitud presentada el 27 de noviembre de 2024 (anotación de entrada núm. 48460).

Finalmente, la Oficina Técnica se pronunció sobre la última documentación presentada, emitiendo con fecha 29 de noviembre de 2024 informe favorable a la continuación de la tramitación del expediente de referencia, cuyo tenor literal se consigna en el siguiente apartado. En igual sentido se pronunció el informe de 12 de diciembre de 2024 del técnico responsable de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística.

5. En sesión ordinaria celebrada el 17 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó, entre otros, Acuerdo del siguiente tenor literal:

“1º. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle en relación a la manzana R-8 del Sector S-44 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar,





coincidente, según manifiesta el interesado con la parcela con referencia catastral núm. 7345701WF3774N0001JY y la finca registral núm. 88.346 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3 [E.D. 2024-03], cuyo objeto es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de dicha manzana y establecer como alineación obligatoria las alineaciones a las calles Las canteras, Puerto del Rosario y La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18 metros respecto a la alineación de la calle Puerto del Rosario y en paralelo a ésta.

2º. **Someter el Estudio de Detalle a información pública** por plazo de veinte días, de conformidad con los artículos 78 de la LISTA y 112.1.b) del RGLISTA, mediante Edicto en el B.O.P. de Almería, Tablón Municipal de Edictos y la página web municipal; y se notificará a propietarios y colindantes.

3º. Acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las áreas concretas o usos determinados a los que se afecte el Instrumento, por plazo máximo de un año desde el acuerdo de aprobación inicial. Dicha suspensión se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento complementario de la ordenación urbanística. Todo ello de conformidad con los artículos 78.2 de la LISTA y 103 del RG-LISTA”.

En consecuencia, se publicó edicto relativo al acuerdo de aprobación inicial descrito en el B.O.P. de Almería número 17, de 27 de enero de 2025 (página 55), en la página web municipal y en el tablón electrónico del Ayuntamiento por el período descrito, e, igualmente, se notificó el contenido de aquél a la interesada (notificación aceptada telemáticamente por ella con fecha 19 de diciembre de 2024; anotación de salida núm. 22732).

6. Transcurrido el plazo de exposición pública expresado en el apartado anterior, no se han formulado alegaciones/manifestaciones por terceros interesados, según refiere el informe emitido por la Dependencia de Atención Ciudadana-Registro, el cual tiene el siguiente tenor literal:

“Informe que se evaca, a requerimiento efectuado por la Unidad de Transformación Urbanística, para hacer constar que ha transcurrido el plazo de alegaciones establecido, desde el día 28 de enero de 2025 hasta el día 25 de febrero de 2025 (inclusive), en relación al expediente 2024/8368, descrito arriba.

Consultada la base de datos que sirve de soporte y control de entrada de documentos en esta Entidad Local y canalizada a través del Registro General de Entrada, se comprueba que **NO se han presentado alegaciones o recurso durante el periodo de exposición pública del Edicto** en el B.O.P. de Almería del 27 de enero de 2025”.



7. Con fecha 19 de marzo de 2025, se emite informe jurídico favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de referencia por el responsable de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, que fue aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (B.O.J.A. núm. 126 de 1 de julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. núm. 190 de 28 de septiembre de 2010).

2. En relación al contenido de los Estudios de Detalle, son de aplicación el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 94 del 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 (RG-LISTA).

3. En relación al procedimiento para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística: artículo 79 y 81.1 de la LISTA, remitiéndose el segundo a lo que reglamentariamente se disponga respecto de la tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. En este sentido, son de aplicación el artículo 109, con carácter general, y 112.1, que contiene las especialidades relativas al procedimiento de aprobación respecto de los instrumentos complementarios, del RG-LISTA.

En relación a la publicidad y publicación, son de aplicación los artículos 82 y ss. de la LISTA, y artículos 110 y 112.1 del RG-LISTA.

4. Artículo 9.1.b) de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

5. Artículo 25. 2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

6. Artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en relación a lo dispuesto en el artículo 47.1 en cuanto a la adopción de los acuerdos por los Órganos de Gobierno del Ayuntamiento.





*En todo caso, el acuerdo municipal de aprobación definitiva del presente instrumento complementario de la ordenación urbanística requiere de **informe previo de la Secretaría General**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.d).7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.*

*Por todo lo anterior, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, formulo **PROPOSICIÓN** al **Ayuntamiento Pleno** para que, previo dictamen de la C.I.P. de Urbanismo, se adopte **ACUERDO** en los siguientes términos:*

1º. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle 2024-03, relativo a la Manzana R-8 del Sector S-44 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar, coincidente, según manifiesta la interesada con la parcela con referencia catastral núm. 7345701WF3774N0001JY y la finca registral núm. 88.346 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, cuyo objeto es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de dicha manzana y establecer como alineación obligatoria las alineaciones a las calles Las canteras, Puerto del Rosario y La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18 metros respecto a la alineación de la calle Puerto del Rosario y en paralelo a ésta.

2º. Solicitar, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva, la inscripción y depósito del Instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, de conformidad con lo previsto en los artículos 82 de la LISTA y 110 del RG-LISTA, así como ordenar la inscripción en el correspondiente Registro municipal (art. 83.3 de la LISTA y 112.1.c) del RG-LISTA).

3º. Una vez efectuadas las anteriores inscripciones, proceder a la publicación del Acuerdo que se adopte en el B.O.P. de Almería y en el portal electrónico del Ayuntamiento, así como a la notificación individual a la interesada, de conformidad con lo previsto en los artículos 83 de la LISTA y 110 del RG-LISTA.

4º. Por último, una vez publicado en el B.O.P. de Almería, emitir certificado de dicha publicación y remitir el mismo al Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, para que por éste se proceda a la anotación marginal con la fecha y Boletín de publicación. Todo ello de conformidad con los artículos 23.1 del Decreto 2/2004 y apartado 2.B.a) de la Instrucción 3/2004 de la Dirección General de Urbanismo.”



II.- VOTACIÓN:

Por la Presidencia se somete a votación la Propuesta, resultando:

- Votos a favor (7): Grupo Popular (6), Grupo Almería Avanza (1).
- Abstenciones presentes (4): Grupo Socialista (2), Grupo Vox (1), Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1).

La Comisión con los votos antes mencionados dictamina de forma FAVORABLE la citada Propuesta en sus propios términos.

III.- DICTAMEN:

El presente Dictamen se elevará al AYUNTAMIENTO PLENO que decidirá con su superior criterio.”

II.- VOTACIÓN:

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

- Votos a favor (17): Grupo Popular (15), Grupo Almería Avanza (2).
- Abstenciones presentes (10): Grupo Socialista (5), Grupo Vox (4), Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1).

El AYUNTAMIENTO PLENO ha resuelto APROBAR el Dictamen en todos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos indicados en el presente acuerdo, expido la presente con la salvedad establecida en el artículo 206 del R.O.F., y a reserva de los términos en que resulte aprobada el Acta correspondiente.

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

