



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 26 de octubre de 2023 adoptó, entre otros, el ACUERDO del siguiente tenor literal:

**DICTAMEN de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo celebrada el 23 de octubre de 2023, relativo a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en relación a la Manzana 10 de la UE-15 del PGOU de Roquetas de Mar – E.D. 3/22.**

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): 102A5-99D39-8EB3D].

El contenido de la Propuesta dictaminada favorablemente por la C.I.P de Urbanismo en sesión celebrada el 23 de octubre de 2023, es del siguiente tenor literal:

"I.- PROPOSICIÓN:

"I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 25 de marzo de 2022 (anotación de entrada núm. 9743), por don Adrián Navarro Martínez, en representación de la mercantil CJDE FAM 2016 S.L., se formuló solicitud para la tramitación y aprobación de Estudio de Detalle en relación a la Parcela N.º 10 de la U.E. 15 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (parcela con referencia catastral 7531370WF3773S0001JB). A la solicitud referida se adjuntó la Memoria del Estudio de Detalle, elaborada por el arquitecto que actúa, asimismo, como representante; Resumen Ejecutivo; planimetría georreferenciada; nota simple registral de la finca en cuestión (finca registral núm. 71109 del Registro de la Propiedad de Roquetas de mar N.º 3); certificación descriptiva y gráfica catastral; así como los documentos relativos a la constitución y actividad de la mercantil solicitante, y representación de la misma en el Expte. de referencia.

En relación a la estructura de la propiedad de la parcela afectada, de acuerdo con la documentación registral aportada, el pleno dominio de la finca pertenecía a las mercantiles PAGO DE LA ALHAMBRA S.L. (78,490029 %) y JYMBEDUR S.L. (21,509972 %).



2. Con fecha 7 de junio de 2022, a solicitud de esta Dependencia, se emite informe con carácter desfavorable por la Oficina Técnica – S.I.G, Estructura y SS.GG., al adolecer la documentación técnica presentada en la Entidad Local de una serie de deficiencias cuya corrección se hacía necesaria.

En razón de ello, en la misma fecha (anotación de salida núm. 10874), se requirió a la interesada para que, en el plazo de diez días, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), procediese a la subsanación de las deficiencias referidas en el anterior informe, con advertencia de que, de no atenderse a lo requerido, se la tendría por desistida de su solicitud, de conformidad con el precepto indicado.

Efectuada notificación telemática del referido requerimiento, éste resultó aceptado por la interesada el mismo día de su emisión (7 de junio de 2022).

3. Con fecha 8 de septiembre de 2022 (anotación de entrada núm. 32393) y 10 de octubre de 2022 (anotación de entrada núm. 36349), se aportan sendas instancias por la interesada en las que se manifiesta haber procedido a la subsanación de las deficiencias requeridas y con las que se aporta nueva documentación, entre la que se encuentra copia de documento (titulado en su encabezamiento “contrato de compraventa”) por el que las titulares registrales de la finca afectada, PAGO DE LA ALHAMBRA S.L. y JYMBEDUR S.L., efectúan promesa de vender la finca registral descrita a la solicitante, CJDE FAM 2016 S.L. en los plazos y condiciones que se establecen en el propio documento, hasta su elevación a escritura pública, para la que se establece como plazo límite el 13 de enero de 2023.

4. Con fecha 13 de octubre de 2022, se informa favorablemente el Estudio de Detalle por la Oficina Técnica – S.I.G, Estructura y SS.GG. Dicho informe refiere, entre sus precisiones técnicas, que “En cuanto al alcance de las limitaciones de la Ley de Costas y de su Reglamento, la parcela objeto del estudio de detalle se emplaza íntegramente en la zona de influencia de la Ley de Costas (que se representa erróneamente en el plano nº 4) y, si bien tiene la condición de suelo urbanizado integrado en la malla urbana del núcleo de población y dispone de los servicios urbanísticos para poder ser edificado conforme al planeamiento urbanístico, a la fecha de la entrada en vigor de la Ley de Costas (29/07/1988) no tenía tal carácter al estar clasificado como suelo urbanizable, aunque el planeamiento de desarrollo del que trae origen la parcela (Expte. PERI 3/02) fue informado favorablemente con fecha 5 de junio de 2003 por la Dirección General de Costas. En el estudio de detalle se justifica someramente que no se forman pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes y que la altura propuesta se realiza de forma armónica con el entorno y sin limitar el campo visual ni deformar la perspectiva del borde litoral; aunque corresponde al Servicio Periférico de Costas emitir informe preceptivo y vinculante con carácter previo a la aprobación inicial [art. 222 y 227 Reglamento General de Costas y artículos 112 a) y 117.1 Ley de Costas]”.

Por ello, por el Concejal-Delegado de Urbanismo y Patrimonio, con fecha 21 de octubre de 2022 (anotación de salida núm. 17937), se solicitó informe preceptivo previo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia al Servicio Provincial de Costas, de la Demarcación de Costas de Andalucía – Mediterráneo.





Dicho servicio emitió informe de fecha 28 de octubre de 2022, recibido en el Ayuntamiento el 2 de noviembre de 2022 (anotación de entrada núm. 39607), en el que se informó favorablemente el Estudio de Detalle siempre y cuando se tuvieran en cuenta las observaciones contenidas en él.

Así, con fecha 9 de noviembre de 2022 (anotación de salida núm. 19092), por el Concejal-Delegado se requirió por plazo de diez días a la interesada para que procediese a la subsanación de dichas deficiencias señaladas por el mencionado Servicio Provincial, con advertencia de tenérsela por desistida en caso contrario, y que consistían, básicamente, en las siguientes:

- A) La dimensión en sentido perpendicular a la costa es similar a la de los edificios del entorno, por tanto, el Servicio de Costas considera que la distribución en planta de la parcela es adecuada. Sin embargo, de cara a la aprobación definitiva, sería necesario incluir un plano con más detalle de la ocupación en planta de la parcela, similar al plano "4. PLANO DE ALINEACIONES EN PLANTA", donde además se cuantifique el área ocupada por el edificio, la ocupada por la planta ático y las zonas libres.
- B) Respecto a la dimensión en alzado, en el proyecto se propone el aumento del número de plantas, pasando de 4 plantas (PB + 3 plantas + ático) a 5 plantas (PB + 4 plantas + ático), no presentando el proyecto justificación acerca de por qué este aumento es necesario ya que en principio se puede conseguir la edificabilidad reconocida en el P.G.O.U. con 4 plantas. Para que el Servicio de Costas informe favorablemente del aumento del número de plantas es necesario que el proyecto lo justifique expresamente.

Dicho requerimiento resultó telemáticamente notificado a la interesada con fecha 9 de noviembre de 2022.

5. Con fecha 25 de noviembre de 2022 (anotación de entrada núm. 43334), se formula nueva instancia por la interesada a la que se compaña documento refundido del Estudio de Detalle (Memoria, Resumen Ejecutivo y planimetría) en el que se incorporan y justifican las observaciones formuladas por el Servicio de Costas.

6. Con fecha 2 de diciembre de 2022 se emite informe por la Oficina Técnica – S.I.G., estructura y SS.GG. en el que se manifiesta que, salvadas las observaciones señaladas por el anterior Servicio, procede la continuación de la tramitación del Expte.

7. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 19 de diciembre de 2022, adoptó, entre otros, Acuerdo del siguiente tenor literal:

"1º. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en relación a la Parcela N.º 10 de la U.E. 15 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), correspondiente con la parcela con





referencia catastral 7531370WF3773S0001JB y la finca registral núm. 71109 del Registro de la Propiedad de Roquetas de mar N.º 3, a instancia de CJDE FAM 2016 S.L.; Expte. E.D. 3/22.

2º. Someter el Acuerdo que se adopte, caso de resultar aprobado, a información pública por plazo de veinte días, de conformidad con el artículo 78 de la LISTA, mediante Edicto en el B.O.P., Tablón Municipal de Edictos, diario de difusión provincial, página web municipal y redes sociales, y notificarse 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 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 el artículo 78.2 de la LISTA”.

Dicho Acuerdo resultó publicado en el B.O.P. de Almería núm. 12, de 19 de enero de 2023, y en la página web del Ayuntamiento; asimismo, resultó notificado individualmente a los interesados.

8. Con fecha 8 de febrero de 2023 (anotación de entrada núm. 5118), por la Delegación de Economía y Hacienda del Ministerio de Hacienda y Función Pública se solicita informe sobre la posible incidencia de la aprobación del Estudio de Detalle sobre los bienes del Estado en el término municipal.

Con fecha 8 de febrero de 2023 (anotación de salida núm. 2511), por el Concejal-Delegado de Urbanismo y Patrimonio se informa a dicha Delegación de que no existe ningún bien afectado de esa titularidad en el ámbito del meritado Estudio de Detalle.

9. En la misma fecha, 8 de febrero de 2023 (anotación de entrada núm. 5260), durante el período de exposición pública, por doña M.ª Cristina Gallego Alcalá se formulan alegaciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle. Dichas alegaciones toman como fundamento las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., así como la normativa autonómica al efecto, en relación al retranqueo de la nueva construcción; rasantes; alturas; relación con el entorno (apertura al mar, adaptación a la topografía del terreno, integración en el medio climático y marítimo, respeto y consideración a la presencia del mar o visuales interesantes a preservar, posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, etc.); alineaciones; zona de servidumbre de paso; zona de influencia marítima; zona de servidumbre de tránsito y de protección de acuerdo con la Ley de Costas; y viabilidad paisajística de conformidad con la LISTA.

Tras dicha fundamentación, concluyen las referidas alegaciones que: "... se han de respetar las medianerías a la Casa de la Espiritualidad y al Seminario de Verano. La fachada Este de la Casa de la Espiritualidad desaparece por completo a los viandantes que acceden a la playa, privándolos de la contemplación de dicho edificio. Donde este estudio de detalle hace alusión al "mejor aprovechamiento de las vistas y el paisaje" queda patente que este aprovechamiento va destinado a los vecinos que adquieran dicha vivienda, pero no para los



vecinos colindantes, a los que se les priva de las mismas. Es evidente que si se pasa de un edificio de 56 viviendas en el PGOU de 1997 a otro de 95 viviendas en el PGOU de 2009 sí que hay un aprovechamiento lucrativo. (2.3) La altura establecida en el PGOU de 2009 debe ser respetada, y aún más cuando este cambio de 4 a 5 alturas perjudica seriamente a los vecinos de las parcelas colindantes.

Es por todo lo anteriormente expuesto que solicito que se restituya la legalidad urbanística para que este entorno, zona de disfrute para los ciudadanos, sean feligreses que acuden a misa o a retiros espirituales, o ciudadanos que van buscando la paz que este maravilloso espacio ofrece, se preserve en base a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía".

Se aportan, en el propio escrito de la alegante, fotografías que, según se manifiesta, evidencian el daño que la edificación objeto del Estudio de Detalle va a suponer en el espacio paisajístico, social y ambiental.

Salvo la anterior, no se han producido más alegaciones en el período de exposición pública, según acredita informe de la Dependencia de Atención ciudadana – Registro del Ayuntamiento, de 22 de febrero de 2023.

**10.** Con fecha 6 de marzo de 2023 (anotación de salida núm. 4733), por esta Dependencia se dio traslado a la mercantil promotora del Estudio de Detalle del escrito de alegaciones formulado, para que, por plazo de 10 días y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118.1 de la LPACAP, manifestase lo que estime procedente respecto a las mismas, con carácter previo a resolverse por esta Dependencia sobre el resultado de aquéllas.

Dicho requerimiento resultó telemáticamente recepcionado por la interesada en la misma fecha de su emisión.

En su razón, con fecha 13 de marzo de 2023 (anotación de entrada núm. 9873), por la promotora se formula escrito de contestación a las alegaciones descritas, solicitándose se atienda el mismo y se continúe con el procedimiento hasta la aprobación definitiva del instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Dicha contestación contiene las correspondientes manifestaciones en relación a la ocultación de vistas; linderos del solar; localización de la parcela objeto del Estudio de Detalle; ordenación volumétrica de la edificación futura; condiciones estéticas y arquitectónicas del nuevo edificio y su integración en el entorno; y cumplimiento de la legislación sectorial de costas.

**11.** Con fecha 5 de abril de 2023 (anotación de entrada núm. 13726), se formula nuevo escrito por doña M.<sup>a</sup> Cristina Gallego Alcalá, en el que se pone de manifiesto, en síntesis, que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14 de marzo de 2023 se aprobó Dictamen de la Comisión Informativa de Agenda Urbana de 30 de enero, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en relación a la Manzana 7 de la UE-15 del



P.G.O.U. de 2009 de Roquetas de Mar, sin haberse tenido en cuenta las alegaciones formuladas por ella, incumpliendo, por ello, el periodo de exposición pública, al haberse adoptado el Dictamen de la Comisión con anterioridad al transcurso de dicho periodo.

Por lo anterior, solicita:

- A) Que se tome en consideración las razones de fondo alegadas en escrito de 8 de febrero de 2023, formuladas de acuerdo, según se dice, con el PGOU vigente, el PERI 3/02 y la LISTA.
- B) Que se defina a qué se debe el cambio de criterio respecto a los parámetros de la meritada Manzana 10, especialmente las alturas edificatorias previstas, teniendo en cuenta que anteriormente resultó denegada la solicitud de Innovación núm. 2/19, relativa a la misma parcela, que preveía el cambio de 4 a 5 plantas en la edificación proyectada.
- C) Que se restituya a la legalidad urbanística la parcela objeto del Estudio de Detalle, respetando las alineaciones, volúmenes, retranqueos y alturas establecidas en el P.G.O.U.
- D) Que se suspendan toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito descrito.
- E) Que se notifiquen a la alegante las modificaciones derivadas del Estudio de Detalle.
- F) Que los Estudios de Detalle deben respetar las determinaciones del Plan General, las cuales no pueden variar, por ser instrumentos complementarios de los anteriores, no pudiendo exceder las determinaciones ya concretadas y pormenorizadas en dichos Planes.

12. Con fecha 14 de abril de 2023, a solicitud de esta Dependencia, por la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG. se emitió informe técnico en el que se propuso la desestimación de las alegaciones formuladas por doña M.<sup>a</sup> Cristina Gallego Alcalá, cuyo contenido literal se reproduce en el apartado de Consideraciones Jurídicas.

13. Con fecha 6 de junio de 2023 (anotación de salida núm. 11880), se solicitó por el Concejal-Delegado de Urbanismo informe al Servicio Provincial de Costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Con fecha 7 de julio de 2023, y recibido en el Ayuntamiento el 14 de julio (anotación de entrada núm. 29400), se emite informe preceptivo para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de referencia por esa Administración, en el que se indica que el mismo fue informado con fecha 28 de octubre de 2022, previamente a su aprobación inicial, en sentido favorable, y, asimismo, que:

"Dentro de la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Roquetas se encuentra la justificación del número de plantas solicitado (sub -epigrafes 2.4.1 y 2.4.2. de la Memoria) así como un nuevo plano (ED -8) mediante el que se muestra y cuantifica la ocupación de la edificación dentro de la parcela en cada una de sus alturas, así como de las zonas libres.

Dando por cumplidos los requerimientos solicitados en nuestro informe de fecha 28/10/22 se informa favorablemente el presente Estudio de Detalle”.

14. Con fecha 19 de julio de 2023 (anotación de entrada núm. 29975), por la mercantil interesada se presenta anexo al contrato descrito en el Antecedente 2, en el que se amplía el plazo de la opción de compra hasta el 30 de septiembre de 2023.

## II. LEGISLACIÓN APLICABLE

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.

7. 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.



*8. A la vista del objeto del Estudio de Detalle indicado, no resulta aplicable a su contenido la previsión del apartado del artículo 22.5 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 (TRLSRU), ni, asimismo, la del artículo 62.1.4º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación a las exigencias relativas a la presentación de memoria de viabilidad económica, máxime cuando dicha exigencia ha sido excluida del contenido mínimo del estudio de detalle de conformidad con el artículo 94.4 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). En consecuencia, no se requiere, con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho instrumento complementario de la ordenación urbanística, informe de fiscalización de la Intervención municipal relativo a tal extremo.*

### III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

*A la vista del escrito de alegaciones formulado por doña M.ª Cristina Gallego Alcalá con fecha 8 de febrero de 2023, y el de la entidad solicitante del presente Estudio de Detalle, de 13 de marzo de 2023, por el Concejal-Delegado de Urbanismo y Patrimonio se solicitó informe a la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG., que emitió informe técnico en el que se propuso la desestimación de las alegaciones formuladas por doña M.ª Cristina Gallego Alcalá, siendo el tenor literal de dicho informe el siguiente:*

*"En cumplimiento de la solicitud del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio de 24 de marzo de 2023 en la que se requiere de estos Servicios Técnicos Municipales la emisión de informe respecto a las alegaciones presentadas durante la información pública de la aprobación inicial del Estudio de Detalle 03/22 correspondiente a la manzana 10 del ámbito UE-15, se informa:*

*Con fecha 8 de febrero de 2023 y número de anotación registral 5260, se formula por D.ª María Cristina Gallego Alcalá escrito de alegaciones sobre los siguientes aspectos:*

- Art. 10.14.2 de PGOU 2009: Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.*
- Art. 10.15 del PGOU 2009: Rasantes,*
- Art. 10.22, 3 y 4 del PGOU 2009: Alturas*
- Art. 10.66 del PGOU 2009: relación edificios con su entorno.*
- Alineación en la cara sur de la parcela 10 de la UE-15.*
- Justificación de la Ley de Costas.*
- Art. 2b) de la LISTA: Viabilidad ambiental y paisajística.*

*La mercantil CJDE FAM 2016, S.L. (PROMOHOGAR 21/Grupo 21) en calidad de promotora del Estudio de Detalle en escrito presentado el 13 de marzo con número de anotación registral 9873 contestó las alegaciones indicando entre otros aspectos:*





*Que la publicidad de una futura promoción se encontraba en el solar, por lo que la alegante era plenamente consciente de que en algún momento se edificaría e, inevitablemente, se reducirían el espacio frente a su propiedad y las vistas desde su inmueble".*

*Que los linderos del solar de su propiedad no vienen referidos a la distribución de la vegetación o la colocación de muretes o vallas, sino por lo determinado en el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y en el proyecto de reparcelación que dio lugar al mismo.*

*Que la localización de la parcela objeto del Estudio de Detalle se incorpora a la cartografía y se georreferencia para su correcta medición y ubicación exacta, absolutamente coincidente con la realidad física.*

*Que la ordenación volumétrica de la edificación futura es conforme con el objeto propio de un estudio de detalle y se realizan conforme a las previsiones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, del Reglamento que la desarrolla y de las previsiones del propio Plan General de Ordenación Urbanística vigente. Sin que en el estudio de detalle se hayan alterado ni la edificabilidad ni el número de viviendas de la parcela.*

*Que las condiciones estéticas y arquitectónicas del nuevo edificio son una cuestión subjetiva y que "en modo alguno pretendemos que dicho inmueble desmerezca por su diseño o calidades del resto de edificios que lo rodean".*

*Que la ordenación de la parcela ha sido objeto de los informes sectoriales preceptivos de acuerdo con la legislación de Costas.*

*Tal y como se ha informado con anterioridad en el expediente, el suelo objeto del estudio de detalle se corresponde con la denominada manzana 10 del ámbito UE-15. Se trata de un suelo desarrollado en ejecución de su propio planeamiento urbanístico y su instrumento de gestión, que, conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), tienen la consideración de suelo urbano y la condición de solar en los términos establecidos por el artículo 13.3 de la LISTA.*

*El estudio de detalle tiene entre sus objetivos realizar un ajuste gráfico de las alineaciones exteriores de la manzana 10 para hacer coherente la planimetría con la realidad física y la realidad jurídica de la finca registral nº 71.109 de 2.247 m<sup>2</sup> de superficie, es decir, la misma superficie que aparece recogida en la ficha del ámbito UE-15 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y calificación del Plan General vigente; que con arreglo al artículo 1.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, prevalece sobre la documentación gráfica del Plan General:*

*"Las presentes normas urbanísticas generales, contienen un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento, de la ejecución sistemática y de las Áreas de Reparto. Este documento prevalece sobre los restantes documentos del Plan, en caso de que su contenido contrariase cualquier otro documento para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, así como en lo referente al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo".*





*En la imagen siguiente se superponen en rojo la alineación exterior del Plan General que se ajusta y en naranja la propuesta en el estudio de detalle, que se corresponde con la aprobada en el Plan Especial del que trae causa y con la urbanización ejecutada.*



*Figura 1. Alineación de la parcela y líneas DPMT y servidumbre de protección de Costas sobre Ortofotografía*

*En cuanto a las cuestiones de retranqueos, altura, etc., el estudio de detalle también pretende dar solución a la ordenación volumétrica de la parcela modificando una de las determinaciones de la ordenación detallada (altura) y completando las alineaciones interiores para permitir así materializar mediante la edificación el aprovechamiento que corresponde a los terrenos, todo ello al amparo de la legislación vigente.*

*Por último, no solo se justifica en el estudio de detalle que no se forman pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes y que la altura propuesta se realiza de forma armónica con el entorno y sin limitar el campo visual ni deformar la perspectiva del borde litoral, sino que en el expediente obra el informe preceptivo previo a la aprobación inicial del Servicio Provincial de Costas, de la Demarcación de Costas de Andalucía – Mediterráneo, emitido el 28 de octubre de 2022, en el que se informó favorablemente el Estudio de Detalle.*

*De conformidad con lo anterior, se propone la desestimación de la alegación.*

En cuanto a las manifestaciones formuladas por la alegante con fecha 5 de abril de 2023, proceden las siguientes consideraciones jurídico-técnicas:





El ámbito del presente Estudio de Detalle es la Manzana 10 de la Unidad de Ejecución UE-15 del vigente P.G.O.U de Roquetas de Mar. El mismo, NO ha sido aprobado definitivamente, sino que se está tramitando (precisamente, por medio del trámite que ahora nos ocupa), dicha aprobación.

La alegante ha confundido este Expte. con otro relativo a un Estudio de Detalle de otra parcela enclavada en el mismo ámbito, esto es: Parcela 7 de la UE-15. En el presente Expte. se ha procedido al trámite de exposición pública estricta y debidamente y es ahora, con carácter previo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, cuando se analiza y decide sobre las alegaciones formuladas, a la vista del informe emitido por los Servicios Técnicos municipales.

A parte de la referencia (errónea, en todo caso) al Estudio de Detalle anterior, se citan en el escrito de alegaciones sendos instrumentos urbanísticos: el PERI 3/02 y la Innovación 2/19, la cual resultó desestimada.

En relación al primero, de conformidad con la Disposición Derogatoria de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. de 2009 de Roquetas de Mar: *"La entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística supone la derogación del Plan General de Ordenación Urbana de 1.997 y su Texto Refundido de 1.998, excepto en los casos que la ordenación o determinaciones que estos contenían se hayan incorporado de manera expresa al presente Plan General. Todo ello, sin perjuicio de las excepciones que resulten de la aplicación de las siguientes Disposiciones Transitorias y demás normas de este Plan General que regulan efectos de transitoriedad, o las excepciones que, en su caso, resultaren de la aplicación de la legislación urbanística vigente"*.

Así, los suelos afectados por el referido Plan Especial de Reforma Interior, resultaron incorporados por el actual planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.3.1 de sus Normas Urbanísticas, según el cual: *"Se incluyen en esta subcategoría los suelos procedentes de Sectores y Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 en situación tanto legal como real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde. Su proceso de urbanización puede no haberse iniciado o habiéndose iniciado, puede no haber sido recepcionado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar."*

*... Estado II. Se haya iniciado el proceso de urbanización a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General. En este caso se fija un plazo máximo de recepción de la urbanización dieciocho meses, contados a partir de la mencionada fecha".*

Precisamente, los suelos afectados por dicho PERI, tienen la consideración de SUNC-ETI en Estado II.



En lo que se refiere a la Innovación mencionada, efectivamente, mediante Acuerdo del Pleno de 30 de septiembre de 2022, resultó denegada la aprobación de la Innovación relativa a la Manzana 10 de la UE-15, si bien dicha desestimación no atendió a un motivo de fondo en cuanto al objeto de la misma, sino a la existencia de deficiencias técnicas cuya subsanación no se produjo por los promotores, para las cuales fueron requeridos y que resultaron, en todo caso, desatendidas.

Por lo anterior, no se hace necesario restituir, como se solicita en el escrito de alegaciones, a la legalidad la Manzana 10 del ámbito que nos ocupa, por cuanto la misma no ha sido conculcada. En todo caso, está siendo objeto de uno de los instrumentos de ordenación complementarios permitidos por la legislación urbanística. Así, el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece que:

*"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior".*

Dicho artículo ha sido desarrollado por el artículo 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), según el cual los Estudios de Detalle podrán:

*"... a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

*b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística ...".*

*La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento acordó, con fecha 19 de diciembre de 2022, la aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia, con expresa suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las áreas concretas o usos determinados a los que 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, esto es: con la adopción y publicación del acuerdo de aprobación definitiva. Todo ello de conformidad con el artículo 78.2 de la LISTA.

A la vista de que la alegante resulta interesada en el Expte. de referencia, a la misma se habrá de notificar el acuerdo de aprobación definitiva, en dicha condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y todos los que resulten concordantes con los anteriores.

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

**1º. DESESTIMAR** las alegaciones formuladas por doña Cristina Gallego Alcalá en escritos de fecha 8 de febrero y 5 de abril de 2023, de conformidad con lo informado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y las Consideraciones Jurídicas efectuadas en el presente.

**2º. APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en relación a la Parcela N.º 10 de la U.E. 15 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), correspondiente con la parcela con referencia catastral 7531370WF3773S0001JB y la finca registral núm. 71109 del Registro de la Propiedad de Roquetas de mar N.º 3, a instancia de CJDE FAM 2016 S.L.; Expte. E.D. 3/22.

**3º. 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 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).

**4º. Una vez efectuadas las anteriores inscripciones, proceder a la publicación del Acuerdo que se adopte en el B.O.P. de Almería, así como en el portal electrónico del Ayuntamiento, con referencia en las redes sociales municipales, así como a la notificación individual a los interesados, de conformidad con lo previsto en los artículos 83 de la LISTA y 110 del RG-LISTA.**

**5º. 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 Gral. 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:

*Del presente Dictamen se dará cuenta al AYUNTAMIENTO PLENO de conformidad con la legislación vigente.*"

### 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).*
- *Votos en contra (1): Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1).*
- *Abstenciones presentes (9): Grupo Socialista (5), Grupo Vox (4).*

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.*

