

**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 Extraordinaria celebrada el día 28 de abril de 2023 adoptó, entre otros, el ACUERDO del siguiente tenor literal:

**DICTAMEN de la Comisión Informativa de Agenda Urbana celebrada el 19 de abril de 2023, relativo a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle en relación a la parcela A5 del ámbito UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), promovido por CJDE FAM 2016, S.L.**

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): 666B8-C5CD5-E4E3D].

El contenido de la Propuesta dictaminada favorablemente por la C.I.P de Agenda Urbana en sesión celebrada el 19 de abril de 2023, es del siguiente tenor literal:

*"I.- PROPOSICIÓN:*

*"I. ANTECEDENTES*

*1. Con fecha 22 de septiembre de 2022 (anotación de entrada núm. 34164), 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 A5 del ámbito UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar (parcelas con referencia catastral núm. 2540821WF3624S0001KS, 2540845WF3624S0001LS y 2540846WF3624S0001TS). 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; notas simples registrales de las fincas en cuestión (fincas registrales núm. 30889, 30890 y 30891 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); certificación descriptiva y gráfica de cada parcela 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 con la estructura de la propiedad, las fincas registrales están inscritas a favor de la mercantil JARDÍN PARK EUROPEA S.L., no constando en la solicitud inicial documento alguno que autorizase al promotor del Estudio de Detalle a su presentación en el Ayuntamiento.*

*2. Con fecha 27 de octubre de 2022, a solicitud de esta Dependencia, se informó favorablemente la continuación de la tramitación del Expte. por la Oficina Técnica – S.I.G, Estructura y SS.GG.*

*De acuerdo con el contenido de dicho informe, el objeto del Estudio de Detalle es dar cumplimiento al párrafo segundo del artículo 10.132.2 de las normas urbanísticas del Plan General que exige: “para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje”. Para ello proyecta 4 volúmenes, retranqueados respecto a linderos y paralelos a la Calle Cóndor, de la que se retranquea 24,13 metros, separando la edificación del límite del Paraje Natural Punta Entinas-Sabinar, y favoreciendo las vistas hacia este.*

*Los suelos objeto del Estudio de Detalle tienen una superficie de 12.493 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico aportado. En cambio, las parcelas catastrales con las que se corresponden (2540821WF3624S0001KS, 2540845WF3624S0001LS y 2540846WF3624S0001TS) presentan un total de 12.638 m<sup>2</sup> de superficie catastral, correspondiendo a la finca núm. 30.889 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1, con 4.038 m<sup>2</sup>; finca núm. 30.890, con 4.292 m<sup>2</sup>; y finca núm. 30.890, con 4.165 m<sup>2</sup> de superficie registral (en total: 12.495 m<sup>2</sup> de superficie registral). No existe, por tanto, concordancia entre las superficies registrales y catastrales, por lo que sería aconsejable iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias de superficie, sobre todo, para evitar futuras discrepancias en la obligada coordinación Registro-Catastro.*

*Entre sus precisiones técnicas, el informe refería que “el suelo objeto del estudio de detalle se encuentra afectado por la servidumbre de protección del dominio marítimo-terrestre y se emplaza íntegramente en la zona de influencia de la Ley de Costas 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. PP 1991) fue informado favorablemente con fecha 12 de marzo de 1991 por la entonces Dirección General de Puertos y 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]”.*

*3. Por lo anterior, por el Concejal-Delegado de Urbanismo y Patrimonio, con fecha 2 de noviembre de 2022 (anotación de salida núm. 18499), 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 15 de diciembre de 2022, recibido en el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2022 (anotación de entrada núm. 45979), en el que se informó favorablemente el Estudio de Detalle situado en la calle Cóndor núm. 3 (Roquetas de Mar).*

*4. Con fecha 12 de enero (anotación de entrada núm. 1098), se presentó nueva instancia por la interesada a la que se adjuntó autorización del administrador único de la mercantil titular de los terrenos afectados para la tramitación del Estudio de Detalle por la entidad promotora del mismo (CJDE FAM 2016 S.L.).*

*5. Con fecha 17 de enero de 2023, por el técnico responsable de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística se informa favorablemente la aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia.*

*6. En sesión ordinaria celebrada el 23 de enero de 2023, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó, entre otros, Acuerdo del siguiente tenor literal:*

*“1º. APROBAR INICIALMENTE la aprobación el Estudio de Detalle en relación a la parcela A5 del ámbito UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, correspondiente con las parcelas con referencia catastral núm. 2540821WF3624S0001KS, 2540845WF3624S0001LS y 2540846WF3624S0001TS (fincas registrales núm. 30889, 30890 y 30891 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); E.D. 9/22.*

*2º. Someter dicho 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, página web municipal y redes sociales; 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 RGLISTA”.*

7. El anterior Acuerdo resultó publicado, por el plazo ordenado, mediante edicto en el B.O.P. de Almería (B.O.P. núm. 29, de 13 de febrero de 2023) y en el tablón electrónico de la Entidad Local, así como notificado individualmente a los interesados.

Transcurrido el plazo descrito, a solicitud de esta Dependencia, por el Coordinador de la Dependencia de Registro y Atención Ciudadana se emite informe con fecha 23 de marzo de 2023 del siguiente tenor literal:

*“Requerimiento efectuado por la Unidad de Urbanismo y Patrimonio, del Área de Agenda Urbana, Dependencia: Transformación Urbanística para hacer constar que ha transcurrido el plazo de alegaciones establecido desde el día 14 de febrero hasta el 14 de marzo de 2023, en relación al expediente 2022/18733 descrito a instancia de la mercantil CJDE FAM 2016, S.L.*

*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 alguno durante el periodo de exposición pública del anuncio publicado para general conocimiento en el Tablón de Anuncios de la web del Ayuntamiento de Roquetas de Mar”.*

8. Con fecha 30 de marzo de 2023, se emite informe jurídico favorable a la aprobación definitiva por el técnico responsable de la Unidad 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, y, asimismo, informe de la Intervención municipal en relación al impacto en la sostenibilidad económico-financiera, de conformidad con los artículos 213 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 4.1.b) del R.D. 128/2018 de Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional; 54 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; y 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.*

*7. 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 (TRLRUR), 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 exigencia relativa 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.*

*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 Agenda Urbana, adopte ACUERDO en los siguientes términos:*

*1º. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle en relación a la parcela A5 del ámbito UE-96 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, relativa a las parcelas con referencia catastral núm. 2540821WF3624S0001KS, 2540845WF3624S0001LS y 2540846WF3624S0001TS, que se corresponden con las fincas registrales núm. 30889, 30890 y 30891 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1, promovido por CJDE FAM 2016, S.L.; E.D. 9/22.*

*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, 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.*

*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 Gral. de Urbanismo.*

*5º. Notificar el Acuerdo que se adopte a los interesados, con expresión de los recursos que frente al mismo procedan.”*

## **II.- VOTACIÓN:**

*De acuerdo con la ponderación de voto aprobada por el Ayuntamiento Pleno de 6 de febrero de 2020, resulta la siguiente votación:*

- Votos a favor (14): Grupo Popular (11), Sr. Barrionuevo Osorio, Concejal no Adscrito (1), Sr. López Megías, Concejal no Adscrito (1) y Sra. García Garzón, Concejal no Adscrita (1)
- Abstenciones presentes (9): Grupo Socialista (5), Grupo Izquierda Unida-Para la Gente (2), Sr. Montoya Sabio, Concejal no Adscrito (1) y Sra. Fuentes Ledesma, Concejal no Adscrita (1)

### III.- DICTAMEN:

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

*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 favorable resultando aprobado con el siguiente resultado:

- Votos a favor (14): Grupo Popular (11), Sr. Barrionuevo Osorio, Concejal no Adscrito (1), Sr. López Megías, Concejal no Adscrito (1) y Sra. García Garzón, Concejal no Adscrita (1)
- Abstenciones presentes (9): Grupo Socialista (5), Grupo Izquierda Unida-Para la Gente (2), Sr. Montoya Sabio, Concejal no Adscrito (1) y Sra. Fuentes Ledesma, Concejal no Adscrita (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.*

