

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3759/24

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DEPENDENCIA: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expediente admvo.: 2024/15664 - E.D. 2024-05 – Estudio de Detalle en solar sito en Calle

Santa Gema Nº2; Parcela Catastral 7542126WF3774S0001KF.

Solicitantes: JOSE Mª MARTÍNEZ-OÑA MARCOS Y LAILA ISABEL GUERRERO GARCÍA.

Don JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería), por la presente HACE SABER que:

En sesión ordinaria celebrada el 17 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó ACUERDO por la que resultó aprobada Proposición de esta Concejalía-Delegada con el siguiente tenor literal:

“I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 22 de agosto de 2024 (anotación de entrada núm. 35218), don José María Martínez-Oña Marcos formuló solicitud para la tramitación y aprobación de “Estudio de Detalle para establecer la alineación a vial y alineación de edificación en solar sito en la calle Santa Gema 2, Aguadulce-Roquetas de Mar”, que se corresponde, según se manifiesta, con la parcela con referencia catastral núm. 7542126WF3774S0001KF y la finca registral 39.216 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, el cual fue redactado por él mismo, en calidad de arquitecto, y doña Laila Isabel Guerrero García (LIMA ARQUITECTOS C.B.).

Junto a la anterior instancia, se aportó documento con la propia Memoria del Estudio de Detalle y, como anexos, consulta descriptiva y gráfica catastral de la parcela, nota simple registral (sin actualizar) y documentación gráfica.

2. Con fecha 6 de septiembre de 2024, esta Concejalía-Delegada, a la vista del documento presentado, requirió al interesado a fin de que, en el plazo de diez días, acreditase documentalmente la titularidad del suelo afectado y aportase la planimetría georreferenciada en formato dwg y la copia de toda la documentación en formato papel, con advertencia expresa de que, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), de no proceder así en el plazo otorgado, se le tendría por desistido de su petición.

El anterior requerimiento fue telemáticamente aceptado por el interesado con fecha 9 de septiembre de 2024.

3. Con fecha 11 de septiembre de 2024 (anotación de entrada núm. 37359), doña Laila Isabel Guerrero García formuló nueva instancia a la que se adjuntó documento de subsanación del Estudio de Detalle anteriormente presentado, escritura pública de compraventa por la que ambos redactores adquirieron la propiedad de la parcela de referencia, solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de la compraventa indicada y planimetría en el formato requerido.

4. Con fecha 11 de noviembre de 2024, a solicitud de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG., emitió informe desfavorable en relación a la tramitación del expediente, al adolecer el documento del Estudio de Detalle de una serie de deficiencias cuya subsanación se hacía necesaria para su aprobación.

En consecuencia, con fecha 19 de noviembre de 2024 (anotación de salida núm. 20797), esta Concejalía-Delegada otorgó traslado a los interesados del contenido del informe de los Servicios Técnicos municipales, con requerimiento de proceder a la subsanación de las deficiencias indicadas en su contenido en el plazo de diez días, con advertencia expresa de que, de no proceder así en el plazo descrito, se les tendría por desistidos de su petición.

5. El anterior requerimiento fue telemáticamente aceptado por los interesados el mismo día de su emisión y, ese mismo día, presentaron instancia (anotación de entrada núm. 47274) a la que se adjuntó nuevo documento técnico del Estudio de Detalle y nuevo archivo georreferenciado en dwg con las coordenadas de la parcela afectada.

6. A solicitud de la Dependencia que figura en el encabezamiento, la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG., emitió informe favorable a la tramitación del Estudio de Detalle con fecha 27 de noviembre de 2024, cuyo tenor literal se consigna en el siguiente apartado. Y, a continuación, con fecha 11 de diciembre de 2024, se emite informe jurídico favorable por el técnico responsable 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).

En concreto, resulta aplicable el artículo 6.10 de sus Normas Urbanísticas, relativo, precisamente, a los Estudios de Detalle.

2. En cuanto al **contenido del Estudio de Detalle**: artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y 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).

Y, en relación al **procedimiento para la aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística** (entre los que se encuentra el Estudio de Detalle), son de aplicación los artículos 78 y siguientes de la LISTA y artículos 102 y siguientes del RG-LISTA, así como las particularidades contenidas en el artículo 112 de dicho Reglamento.

Como se ha expresado en los Antecedentes, el informe elaborado por la Oficina Técnica de 27 de noviembre de los corrientes advierte que el presente Estudio de Detalle cumple con lo dispuesto en el articulado mencionado de la LISTA y el RG-LISTA, así como con lo previsto en el artículo 6.10 del P.G.O.U. vigente. Asimismo, se indica expresamente que el Instrumento no está sometido a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5.b) de la GICA. Su contenido literal es el siguiente:

“El ámbito del estudio de detalle se circunscribe a la parcela catastral 7542126WF3774S0001KF de 274 m2 de superficie gráfica (no coincide con la realidad existente), que, según nota simple que obra en el expediente, se corresponde con la finca nº 39.216 inscrita en el Registro de la propiedad de Roquetas de Mar nº 3 en el tomo 3.861, libro 1.963, folio 16 y alta nº 7 de 236 m2 de superficie registral. Según se indica en el documento la superficie real de la parcela es de 236 m2. No existe, por tanto, concordancia entre las superficies real y registral con la catastral, 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.

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, clasifica el suelo objeto del estudio de detalle como Suelo Urbano Consolidado Directo (SUC-D) con la calificación de residencial unifamiliar agrupada (UAG/2), estableciendo la ordenación y tipologías correspondientes en el plano de ordenación pormenorizada (POP 01-06 y POP 01-07), en las normas urbanísticas y en la página 11 del documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: Zona I.

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), los suelos objeto del estudio de detalle tienen la consideración de suelo urbano por cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el artículo 13 de la LISTA.

El objeto del estudio de detalle, según se indica en el mismo, es “definir la ordenación del volumen a edificar en la parcela sita en la calle Santa Gema, estableciendo la alineación a vial y a medianerías para la nueva edificación”. En concreto, lo que se pretende es ajustar la alineación exterior y definir los retranqueos con la parcela 7542121WF3774S colindante, sin que de ello se derive la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad del viario.

El estudio de detalle no implica modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, o incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes (aunque no se indica en el estudio de detalle, colinda con las parcelas catastrales 7542121WF3774S0001LF, 7542104WF3774S0001SF y 7542122WF3774S), ni afecta negativamente a las dotaciones.

El presente Estudio de Detalle cumple con lo dispuesto en el artículo 71 de la LISTA y en 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, así como con el artículo 6.10 del Plan General vigente; no encontrándose sometido a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme establece el artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El documento presentado contiene la documentación a que se hace referencia en el artículo 94 del Reglamento. El contenido del estudio de detalle es el siguiente:

1. Estudio de detalle:

- 1.1 Memoria de información y diagnóstico.
- 1.2 Memoria de participación e información pública.
- 1.3 Memoria de ordenación.
- 1.4 Memoria económica.
- 1.5 Cumplimiento del decreto de accesibilidad.
- 1.6 Documentación anexa.
- 1.7 Documentación gráfica.

2. Resumen ejecutivo.

El procedimiento de tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, como es el estudio de detalle, se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª del Capítulo II del Título IV del Reglamento con las particularidades del artículo 112 del mismo.

Se informa FAVORABLEMENTE la continuación de la tramitación del expediente”.

3. Artículo 9.1.a) de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

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

5. Artículos 21.1 j) y 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 este caso, la aprobación inicial de este instrumento corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación de la Alcaldía-Presidencia, en virtud de lo dispuesto en el Decreto de 21 de junio de 2023 y de 28 de junio de 2023, por el que se modifica el anterior (B.O.P. núm. 124, de 30 de junio de 2023), de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.3 en relación al citado artículo

21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, redactado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

En todo caso, el acuerdo municipal de aprobación 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 cual, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, PROPONGO que por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento se adopte **ACUERDO** en los siguientes términos:

- 1º. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle relativo al solar descrito en la calle Santa Gema de Aguadulce, coincidente, según manifiestan los interesados, con la parcela con referencia catastral núm. 7542126WF3774S0001KF y la finca registral 39.216 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3 [E.D. 2024-05], cuyo objeto es ajustar la alineación exterior y definir los retranqueos con la parcela 7542121WF3774S colindante, sin perjuicio de las discrepancias en relación a la superficie de la primera, que, en todo caso, habrán de ser subsanadas por los interesados.
- 2º. De resultar aprobado, 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 RG-LISTA, 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.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto **APROBAR** la Proposición en todos sus términos”.

Lo que se somete a la información pública por plazo de 20 días, contado a partir de la inserción del presente Edicto en el B.O.P. Para que pueda ser examinado, el documento completo se encuentra en la dirección web <https://roquetasdemar.es/el-ayuntamiento/areas-municipales/urbanismo/#Ordenacion-Urbanistica>, apartado “documentos en tramitación, al efecto de que puedan formularse las alegaciones que procedan, con la documentación, en su caso, que justifiquen éstas. Todo ello de conformidad con el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En Roquetas de Mar, a diecinueve de diciembre de dos mil veinticuatro.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, José Luis Llamas Uroz.