

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

3758/24

## AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

### EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DEPENDENCIA: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expediente admvo.: 2024/8368 - E.D. 2024-03 – Estudio de Detalle para el ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes en Parcela R-8 del Sector 44 del P.G.O.U.

Solicitante: DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.

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 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 manifiesta, 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, a solicitud telefónica de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, 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 pretende actuar, la documentación relativa a la representación ejercida por el presentador y la planimetría en formato en dwg.

2. Con fecha 19 de septiembre de 2024, a solicitud de la Dependencia responsable, se emite 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 al interesado, lo requirió 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, previa resolución que debería ser dictada en esos términos.*

*El mencionado 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 formula nueva instancia a la que se acompaña 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 presenta otra instancia a la que se aporta más documentación.

En cambio, a solicitud de la Dependencia de referencia, con fecha 8 de noviembre de 2024, la Oficina Técnica informa 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 formula 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).

A solicitud de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, 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.

Posteriormente, con fecha 12 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 29 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 7345701WF3774N0001JY de 2.525 m2 de superficie gráfica, que, según nota simple que obra en el expediente, se corresponde con la finca nº 88.346 inscrita en el Registro de la propiedad de Roquetas de Mar nº 3 en el tomo 3.517, libro 1.695, folio 2 y alta nº 13 de 2.525 m2 de superficie registral. Según dwg aportado la superficie de la parcela es de 2.524,41 m2. Aunque las superficies coinciden, en la cartografía catastral existe un desplazamiento de la parcela.*

*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 Transformado (SUC-D) con la calificación de residencial plurifamiliar entre medianeras (PLM/4), estableciendo la ordenación y tipologías correspondientes en el plano de ordenación pormenorizada (POP 01-06), en las normas urbanísticas y en la página 35 del documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN: Zona II, de acuerdo con el expediente de corrección de errores núm. 1 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y publicada en el BOJA nº 156 de 9 de agosto de 2013.*

*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 “la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8” y establecer “como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ Las canteras, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto a la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta”.*

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, 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. Memoria informativa
  2. Memoria de ordenación.
  3. Memoria económica.
  4. Memoria de participación e información pública.
  5. Anexo I Ficha Justificativa accesibilidad.
  6. 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 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 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.