

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1554/25

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

E D I C T O

Área: URBANISMO

Unidad: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dependencia: ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Expte. administrativo: 2024/8368 - E.D. 2024-03: Estudio de Detalle en relación a la

Manzana R-8 del Sector 44 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

Solicitante: DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE S.L.

El Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería) HACE SABER que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 3 de abril de 2025, acordó, entre otros, APROBAR DEFINITIVAMENTE el **Estudio de Detalle 2024-03 en relación a la Manzana R-8 del Sector 44 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar**, promovido por DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE S.L., siendo la parte dispositiva del indicado Acuerdo del siguiente tenor literal:

- 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".

El objeto del Estudio de Detalle es la 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 88346 con una superficie de 2.525 m², que es la misma que la recogida en la ficha del Ámbito S-44 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y Calificación.

Además, el Estudio de Detalle plantea la 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 presente Estudio de Detalle se establece como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%, tal y como establece la ordenanza de aplicación.

Para establecer el ajuste de las alineaciones y la adaptación de la representación gráfica de la parcela, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

Cabe destacar que con el presente Estudio de Detalle no se modifica el uso ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones, tal y como se indica en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Para plantear un volumen que se adapte de la manera más acorde al contexto donde se ubica y ante la premisa de no masificar la parcela, surge la necesidad de establecer como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta.

La edificación resultante dará lugar a un volumen que cumple con la altura máxima edificable establecida en las condiciones urbanísticas de la ficha vigente.

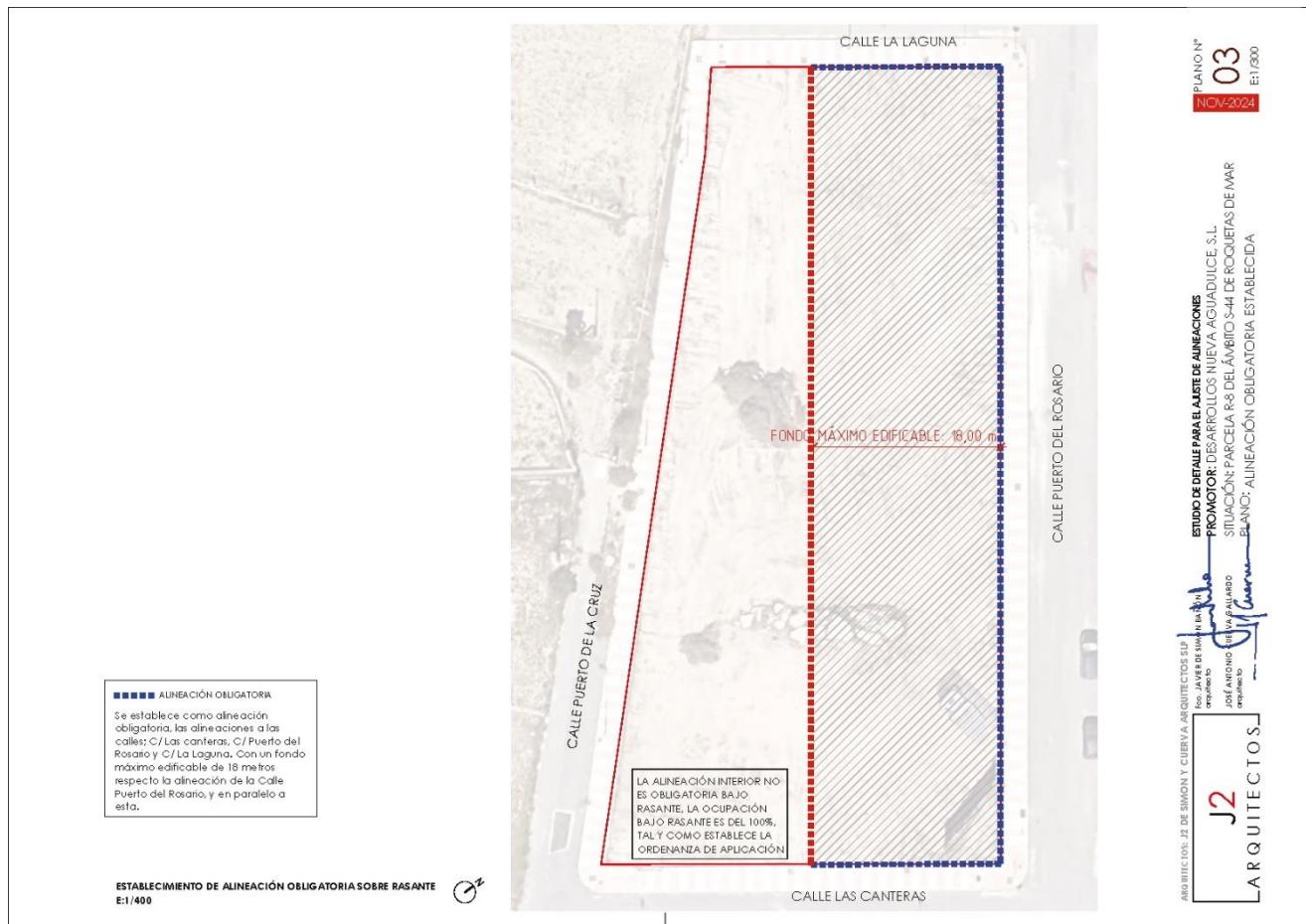
La alineación interior no es obligatoria bajo rasante, donde la ocupación bajo rasante podrá ser del 100%, tal y como establece la ordenanza de aplicación.

Cabe destacar que a viario público podrán sobresalir los cuerpos salientes y volados según las condiciones del PGOU de Roquetas de Mar de 2009, además de elementos estéticos como aleros y cornisas de poca entidad sin limitación de longitud.

Además, se podrán realizar vuelos abiertos o cerrados hacia el interior de la parcela sin sobrepasar el fondo máximo edificable establecido.

El documento técnico completo, un resumen ejecutivo del mismo y demás documentación relacionada han sido publicados en la página web del Ayuntamiento de Roquetas de Mar https://roquetasdemar.es/el-ayuntamiento/areas-municipales/urbanismo/#Plan_General_de_Organizacion_Urbanistica apartado "Instrumentos de Planeamiento General", subapartado "Instrumentos complementarios de la Ordenación Urbanística", con el fin de garantizar la publicidad del mismo.

El instrumento de referencia ha resultado inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y depositado en el registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios Urbanísticos.



Contra el acuerdo municipal relativo a esta disposición de carácter general, firme en vía administrativa, y conforme a lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses, desde el día siguiente a la publicación del presente acto (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Lo que se hace saber para su general conocimiento.

En Roquetas de Mar, a veintiséis de mayo de dos mil veinticinco.

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