

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 12 de septiembre de 2024 adoptó, entre otros, el ACUERDO del siguiente tenor literal:

DICTAMEN de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 22 de julio de 2024, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle 2023-03, relativo a las Parcelas R-7 y R-8 del S-19 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar

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): BB6AB-ABC78-6DD07].

El contenido de la Propuesta dictaminada favorablemente por la C.I.P de Agenda Urbanismo en sesión celebrada el 22 de julio de 2024, es del siguiente tenor literal:

“I.- PROPOSICIÓN:

“

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 18 de abril de 2023 (anotación de entrada núm. 15368), don Francisco Iborra Rodríguez, en representación de la mercantil CHIRIVIEL INVERSIONES S.L., formuló solicitud para la tramitación y aprobación de Estudio de Detalle para la agrupación de las parcelas R-7 y R-8 del Sector 18 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar, que se corresponden, según se manifestaba, con la parcela con referencia catastral núm. 5198902WF3659N0001UO y la finca registral núm. 98948 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3, de titularidad de la entidad solicitante, de conformidad con documento de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales y nota simple informativa del meritado Registro, documentos que resultaron aportados por la interesada con la instancia anterior.

Igualmente, a la solicitud referida se adjuntó Memoria del Estudio de Detalle, elaborada por el arquitecto que actúa, asimismo, como autorizado para la tramitación del Expte., y don José Jurado Martínez; Resumen Ejecutivo; planimetría con levantamiento topográfico; así como los documentos relativos a la actividad y representación de la mercantil solicitante.

2. Con fecha 16 de junio de 2023, a solicitud de esta Unidad, se informó desfavorablemente la continuación de la tramitación del Expte. por la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG., a la vista de que “la delimitación del ámbito invade la parcela del inmueble INM002007 del Inventario de bienes y derechos y sobre la que, con fecha 22 de febrero de 2023 por Resolución 2023/1615 del Concejal Delegado de Urbanismo y Patrimonio, se ha otorgado licencia urbanística de obras a la Agencia Pública Andaluza de Educación de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía”.

3. Con fecha 30 de junio de 2023 (anotación de entrada núm. 27622), se presentó nueva instancia por la interesada a la que se adjuntó nuevamente la documentación relativa al Estudio de Detalle con las modificaciones oportunas para salvar las deficiencias indicadas por los Servicios Técnicos municipales.

Revisada esta nueva documentación, por dichos Servicios se advirtió que no se encontraba entre ella la planimetría georreferenciada en formato digital, por lo que no resultaba posible entrar a valorar el contenido del Estudio de Detalle en tanto no se subsanase este aspecto, según informe emitido por la Oficina Técnica con fecha 6 de julio de 2023.

En razón de lo anterior, en la misma fecha esta Concejalía-Delegada requirió a la interesada (registro de salida núm. 13919) para que procediese a subsanar la deficiencia descrita en el plazo de diez días, con apercibimiento expreso de que, de no proceder así, se lo tendría por desistido de su petición. Dicho requerimiento resultó telemáticamente recepcionado por el representante de la entidad en el Expte. con fecha 8 de julio de 2023.

Así, con fecha 10 de julio de 2023 (anotación de entrada núm. 28563), la interesada aportó la planimetría georreferenciada en el formato solicitado.

4. Con fecha 14 de julio de 2023, por la Oficina Técnica – S.I.G., Estructura y SS.GG., se informa favorablemente la continuación de la tramitación del Expte.

Dicho informe, en sus precisiones técnicas, puso de manifiesto que “el planeamiento del que trae origen el ámbito del estudio de detalle es el Plan Parcial del Sector 1 de Normas Subsidiarias Municipales de 1987 de Roquetas de Mar, formulado por Mayfranktour, S.A. y aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de julio de 1997 (B.O.P. nº 34 de 19 de febrero de 1998) y el Plan Especial de Reforma Interior de las Parcelas H1, H2, CC, R7 y R8 del S-01 NNSS Sector S-19 PGOU-97, formulado por la misma mercantil y aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de mayo de 1999 (B.O.P. nº 247 de 29 de diciembre de 1999). Según este último instrumento de planeamiento, las parcelas R7 y R8 iniciales de 4.000 m² y 2.500 m² de superficie y 4.000 y 5.300 unidades de aprovechamiento, pasaban a tener 4.390 m² y 2.500 m² de superficie y 4.390 Uas y 5.300 Uas, respectivamente, aunque no se tiene constancia de que se hicieran las oportunas rectificaciones jurídicas para la regularización de las fincas resultantes”, de modo que dichas modificaciones no han resultado inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente. Por esta razón, existe una discrepancia entre la superficie de la medición aportada al presente Expte. (6.889,5 m²), la de la finca registral (6.500 m²) y la de la parcela

catastral de referencia (6.733 m²), la cual debe proceder a subsanar, en su caso, el titular del suelo.

Por otra parte, como asimismo refería el mencionado informe: “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 (cuyas líneas se representan erróneamente en el plano ED01) 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 fue informado favorablemente con fecha 27 de febrero de 1997 por la Dirección General de Costas. En el estudio de detalle se justifica someramente que no se forman pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes; 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]”.

5. Con fecha 19 de julio de 2023 (anotación de salida núm. 14607), esta Concejalía-Delegada 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 22 de noviembre de 2023, en el que se informó favorablemente la aprobación inicial del Estudio de Detalle situado entre la Avenida de Alemania y la Plaza de Malta de Roquetas de Mar.

Entre las consideraciones contenidas en dicho informe, se precisa, en relación a la formación de pantallas arquitectónicas, que “debe tenerse en cuenta que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan debe realizarse de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral”.

6. En sesión ordinaria celebrada el 30 de enero de 2024, la Junta de Gobierno Local adoptó, entre otros, Acuerdo del siguiente tenor literal:

“1º. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle para la agrupación de las parcelas R-7 y R-8 del Sector 18 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), que se corresponden con la parcela con referencia catastral núm. 5198902WF3659N0001UO y la finca registral núm. 98948 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3 (si bien con las discrepancias entre las superficies indicadas en el Antecedente núm. 4 de la presente); E.D. 2023-02.

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”.

De dicho Acuerdo fue publicado en el B.O.P. de Almería núm. 42, de 29 de febrero de 2024, así como en el tablón electrónico municipal, e, igualmente, se notificó a la interesada con fecha 6 de febrero de 2024 (anotación de salida núm. 1831).

7. Con fecha 10 de mayo de 2024, por la Dependencia de Atención Ciudadana-Registro, se informa lo siguiente:

“De conformidad con el art. 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se emite Informe a requerimiento de la Dependencia Adquisición del Suelo y Transformación Urbanística, en relación al Expte: 2023/8140 de Estudio de Detalle en Parcelas R-7 y R-8 del ámbito S-19 del P.G.O.U., con referencia catastral 5198901WF3659N0001UO para hacer constar que, ha transcurrido el plazo de alegaciones establecido, desde el día 29 de febrero de 2024 hasta el día 29 de marzo de 2024 (inclusive).

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 durante el periodo indicado en a la publicación en tablón electrónico de la web del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, descrito arriba”.

8. Solicitado por esta Concejalía-Delegada al Servicio Provincial de Costas en Almería informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por éste se informó favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de referencia con fecha 19 de junio de 2016.

En dicho informe se reitera la consideración descrita en el anterior informe de 22 de noviembre de 2023, respecto a que “debe tenerse en cuenta que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan debe realizarse de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral”.

9. Con fecha 15 de julio de 2024, el técnico responsable de la Unidad de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística emite informe jurídico favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de referencia.

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.

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 (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 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, formulo **PROPUESTA** al Ayuntamiento Pleno para que, previo dictamen de la C.I.P. de Urbanismo, se adopte **ACUERDO** por éste en los siguientes términos:

1º. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle 2023-02 para la agrupación de las parcelas R-7 y R-8 del Sector 18 del vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar (Almería), que se corresponden con la parcela con referencia catastral núm. 5198902WF3659N0001UO y la finca registral núm. 98948 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 3 (si bien con las discrepancias entre las superficies indicadas en el Antecedente núm. 4 de la presente), promovido por CHIRIVEL INVERSIONES S.L.

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 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.

II.- VOTACIÓN:

Por la Presidencia se somete a votación la Propuesta, resultando:

- Votos a favor (7): Grupo Popular (6), Grupo Almería Avanza (1).
- Votos en contra (1): Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1).
- Abstenciones presentes (3): Grupo Socialista (2), Grupo Vox (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.- INTERVENCIONES:

Las intervenciones de los miembros del Pleno durante el debate se contienen en el acta audiovisual de la sesión en los siguientes enlaces:

- SRA. PORTAVOZ DEL GRUPO CON ANDALUCÍA, IU Y PODEMOS CON ROQUETAS.

<https://teledifusioncloud.net/roquetas/contenido/plenos-2024/pleno-12-de-septiembre-de-2024.htm?id=90#t=2692.8>

- SR. LLAMAS UROZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO

<https://teledifusioncloud.net/roquetas/contenido/plenos-2024/pleno-12-de-septiembre-de-2024.htm?id=90#t=2763.1>

III.- VOTACIÓN:

No haciendo uso de la palabra ningún otro Concejales 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 (8): Grupo Socialista (4), 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.

