

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 18 de diciembre de 2025 adoptó, entre otros, el ACUERDO del siguiente tenor literal:

DICTAMEN de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 27 de noviembre de 2025, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle 2025-2 en relación a la Parcela 3 del Sector 41 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): AAB25-CB98D-18740].

El contenido de la Propuesta dictaminada favorablemente por la C.I.P de Urbanismo en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2025, es del siguiente tenor literal:

I.- PROPOSICIÓN:

"I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 18 de marzo de 2025 (anotación de entrada núm. 10215), don Juan José Rodríguez García, en representación de la mercantil SUNSET RESIDENCIAL S.L., formuló solicitud para la tramitación y aprobación de Estudio de Detalle en la parcela de referencia en el encabezamiento, sita en la calle Rocío Jurado núm. 8 de Aguadulce, cuyo objeto sería "ajustar la posición de la línea de edificación situada al oeste de la parcela, de forma que esta no tenga que coincidir obligatoriamente con la alineación exterior del solar, posibilitando la aparición de un espacio libre exterior privado en el interior de la parcela, lo que favorecerá una implantación de la edificación más adecuada a la malla urbana donde se integra". El ámbito se corresponde, según



manifiesta el interesado, con la parcela con referencia catastral núm. 6934603WF3763S0001XH.

Junto a la mencionada instancia se aportó documento con la propia Memoria del Estudio de Detalle, Resumen Ejecutivo, y los correspondientes anexos (planimetría y autorización del interesado al presentador).

Anteriormente, en el expediente del Estudio de Detalle 2024-02 (expediente administrativo núm. 2024/2997), relativo al mismo ámbito y parcela, y que resultó aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 5 de junio de 2025, se aportó testimonio de decreto de adjudicación de un lote de fincas registrales a JARQUIL INTEGRA S.L., dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 3 de Roquetas de Mar el 3 de julio de 2024. Dicho lote se componía de 108 fincas, resultado de la división horizontal que en su día se practicó sobre la finca de origen, y que coincidiría con la parcela con referencia catastral núm. 6934603WF3763S0001XH. Posteriormente, la parcela fue adquirida por SUNSET RESIDENCIAL S.L. mediante escritura pública de compraventa de diciembre de 2024, que también resultó aportada a dicho expediente.

2. Con fecha 28 de mayo de 2025, 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 30 de mayo de 2025 (anotación de salida núm. 10891), 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 le tendría por desistido de su petición.

Dicho requerimiento resultó telemáticamente notificado al interesado el mismo día de su emisión.

3. Con fecha 3 de junio de 2025 (anotación de entrada núm. 20837), en atención al requerimiento descrito en el apartado anterior, el interesado formuló nueva documentación en la que se habrían subsanado las deficiencias señaladas por los Servicios Técnicos municipales.



En cambio, con fecha 25 de julio de 2025, de nuevo a solicitud de esta Dependencia, la Oficina Técnica - S.I.G., Estructura y SS.GG., emitió informe desfavorable, al no haberse subsanado la totalidad de las deficiencias manifestadas.

4. Posteriormente, con fecha 28 de julio de 2025 (anotación de entrada núm. 28277), el interesado formuló nueva instancia y documentación con subsanación de las indicadas deficiencias. En consecuencia, el instrumento resultó favorablemente informado por la Oficina Técnica con fecha 29 de julio de 2025, tal como consta en el expediente administrativo de referencia.

5. Por ello, previo informe jurídico también favorable de 11 de septiembre de 2025 del responsable de la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística y a Propuesta de este Concejal-Delegado, en sesión ordinaria celebrada el 16 de septiembre de 2025, la Junta de Gobierno Local adoptó el siguiente Acuerdo:

“1º. APROBAR INICIALMENTE el Estudio de Detalle relativo a la Parcela 3 del Sector 41 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar coincidente, según manifiesta el interesado, con la parcela con referencia catastral núm. 6934603WF3763S0001XH [E.D. 2025-02], cuyo objeto es ajustar la posición de la línea de edificación situada al oeste de la parcela, de forma que esta no tenga que coincidir obligatoriamente con la alineación exterior del solar, posibilitando la aparición de un espacio libre exterior privado en el interior de la parcela, lo que favorecerá una implantación de la edificación más adecuada a la malla urbana donde se integra.

2º. Someter dicho Instrumento 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”.



Dicho Acuerdo fue publicado en el B.O.P. de Almería número 200, de 20 de octubre de 2025 (página 18), así como en el tablón electrónico del Ayuntamiento. Igualmente, se notificó a la interesada (anotación de salida núm. 16688), habiendo aceptado ésta telemáticamente la notificación con fecha 19 de septiembre de 2025. En todo caso, no se hizo precisa la notificación a colindantes, toda vez que el único es el propio Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

6. A solicitud de esta Concejalía-Delegada, por el Coordinador de Registro y Atención Ciudadana se emite informe con fecha 19 de noviembre de 2025 en el que se poner de manifiesto que: “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 verifica que no se han presentado alegaciones o recurso durante el periodo de exposición pública del Edicto en el B.O.P. de Almería del 20 de octubre de 2025, lo que permite continuar con la tramitación del expediente de Estudio de detalle en cuestión”.

7. Con fecha 19 de noviembre de 2025, el técnico responsable de la Dependencia 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 en los siguientes términos:

1º. APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle 2025-02 cuyo objeto es ajustar la posición de la línea de edificación situada al oeste de la Parcela 3 del Sector 41 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, que se corresponde con la parcela con referencia catastral núm. 6934603WF3763S0001XH, promovido por la mercantil SUNSET RESIDENCIAL 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 (6): Grupo Popular (6).

- Abstenciones presentes (5): Grupo Socialista (2), Grupo Vox (1), Grupo Almería Avanza (1), Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (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.- VOTACIÓN:

No haciendo uso de la palabra ningún otro Concejál por la Presidencia se somete a votación el Dictamen resultando aprobado con el siguiente resultado:

Votos a favor (14): Grupo Popular (14).

Votos en contra: No hay.

Abstenciones (12): Grupo Vox (4), Grupo Almería Avanza (2), Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1), Grupo Socialista (5).

Ausencias (1): Alba Acedo Escobar (1), Grupo Popular.

III.- ACUERDO

El AYUNTAMIENTO PLENO APRUEBA DICTAMEN EN TODOS SUS TÉRMINOS y, en consecuencia, ACUERDA la aprobación definitiva del Estudio de Detalle 2025-02 cuyo objeto es ajustar la posición de la línea de edificación situada al oeste de la Parcela 3 del Sector 41 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, que se corresponde con la parcela con referencia catastral núm. 6934603WF3763S0001XH, promovido por la mercantil SUNSET RESIDENCIAL S.L.

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.

