

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96.

SITUACIÓN: CALLE CÓNDOR.

PROMOTOR: CJDE FAM S.L. (B-56.051.568)

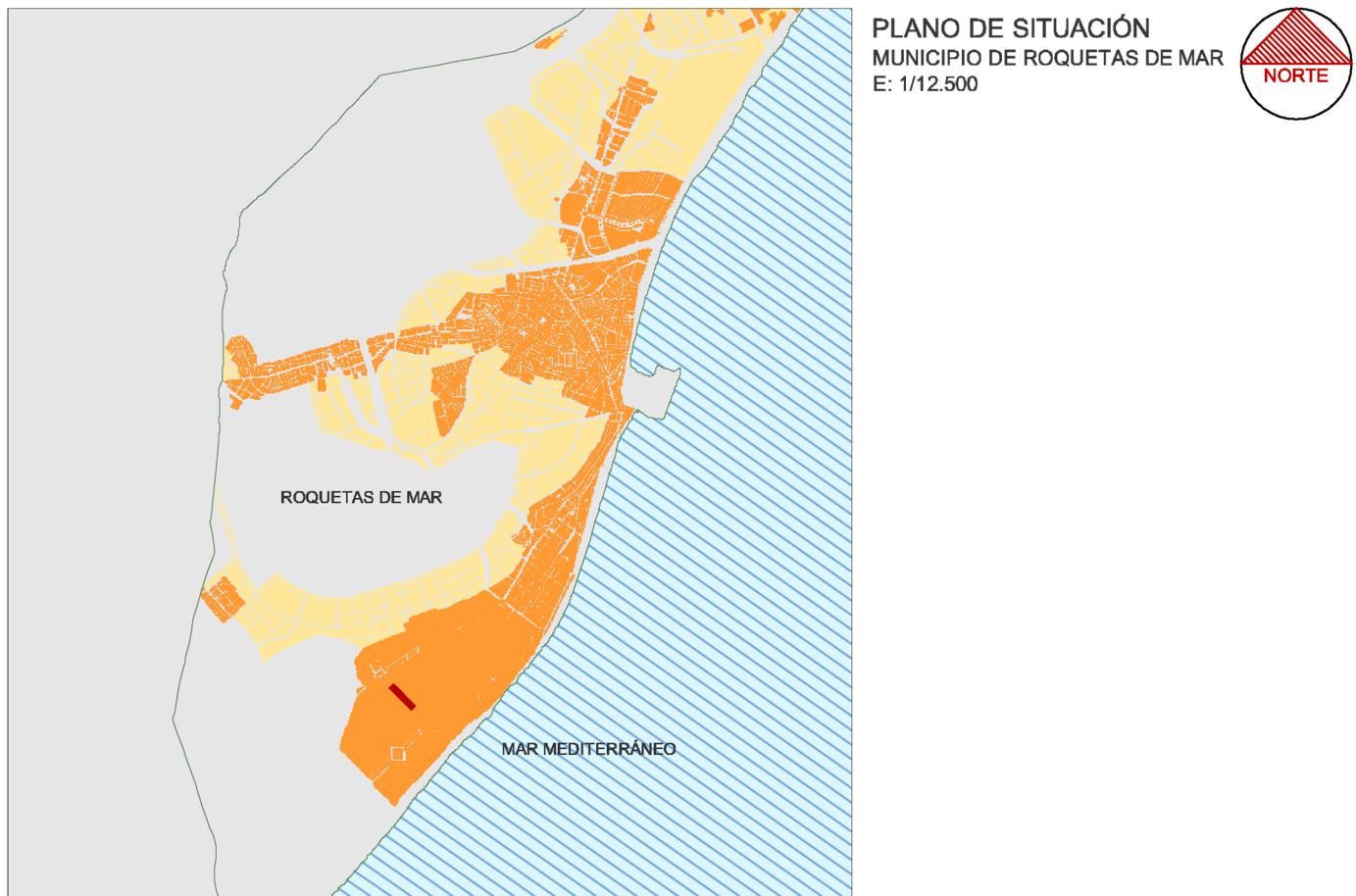
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Siguiendo las directrices establecidas por el artículo 10.132 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, se presenta este estudio de detalle, ya que se trata de una parcela con calificación PLD (plurifamiliar de libre disposición), y una superficie mayor de 5.000 m².

El objetivo de este Estudio de Detalle es demostrar las cualidades arquitectónicas de la edificación e integración en el entorno y su propio paisaje, tal y como prescribe el citado artículo del PGOU.

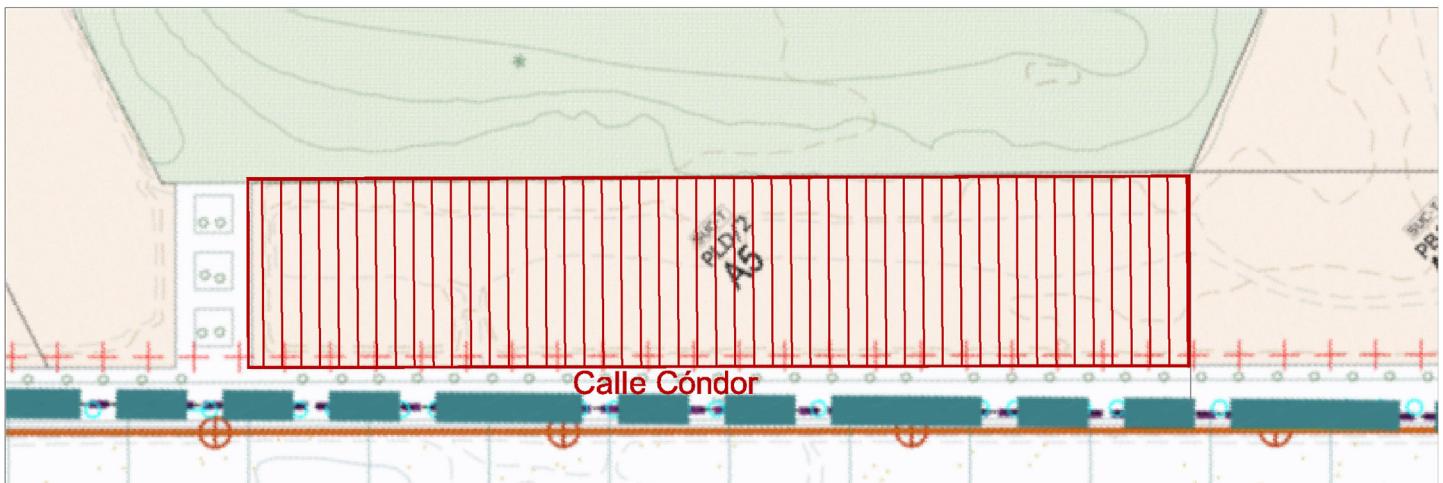
DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS.

La manzana objeto de este estudio de detalle se encuentra delimitada al suroeste por la calle Cónedor.



La manzana objeto de este estudio de detalle se encuentra delimitada por:

- SurOeste: Calle Cónedor.
- NorOeste: Espacio Libre público
- Noreste: Campo de Golf "Playa Serena"
- SurEste: Parcela A4b



PLANO DE SITUACIÓN

PLANO DE CALIFICACIÓN N°40 DEL PGOU
E: 1/2.000



La parcela cuenta con una superficie de 12493 m² y se compone a su vez de tres parcelas catastrales, cuyas referencias son **2540821WF3624S0001KS**, **2540845WF3624S0001LS** y **2540846WF3624S0001TS**.

SOLUCIÓN PROPUESTA

El Estudio de Detalle pretende distribuir la edificabilidad en 4 volúmenes, paralelos todos ellos a Calle Condor, y retranqueados respecto a ésta, de modo que se genere un espacio libre principal en la parte frontal de la parcela. Todas las edificaciones estarán a su vez comunicadas entre sí mediante espacios libres interiores.

La disposición y orientación de los bloques favorecerá las vistas hacia el Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar, a la vez que evitara un mayor impacto visual en su entorno.

La intención del presente estudio de detalle, tal como hemos avanzado anteriormente, es distribuir la edificabilidad en 4 bloques independientes, ninguno de los cuales podrá superar la longitud de fachada límite de 60 metros. Esta disposición está dentro de la definición de Plurifamiliar de Libre Disposición, recogida en el artículo 10.132 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

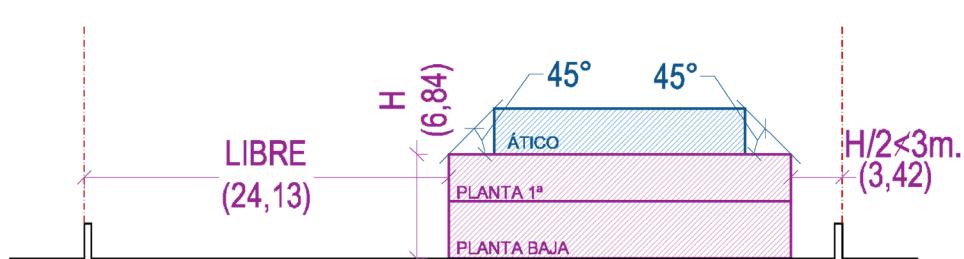
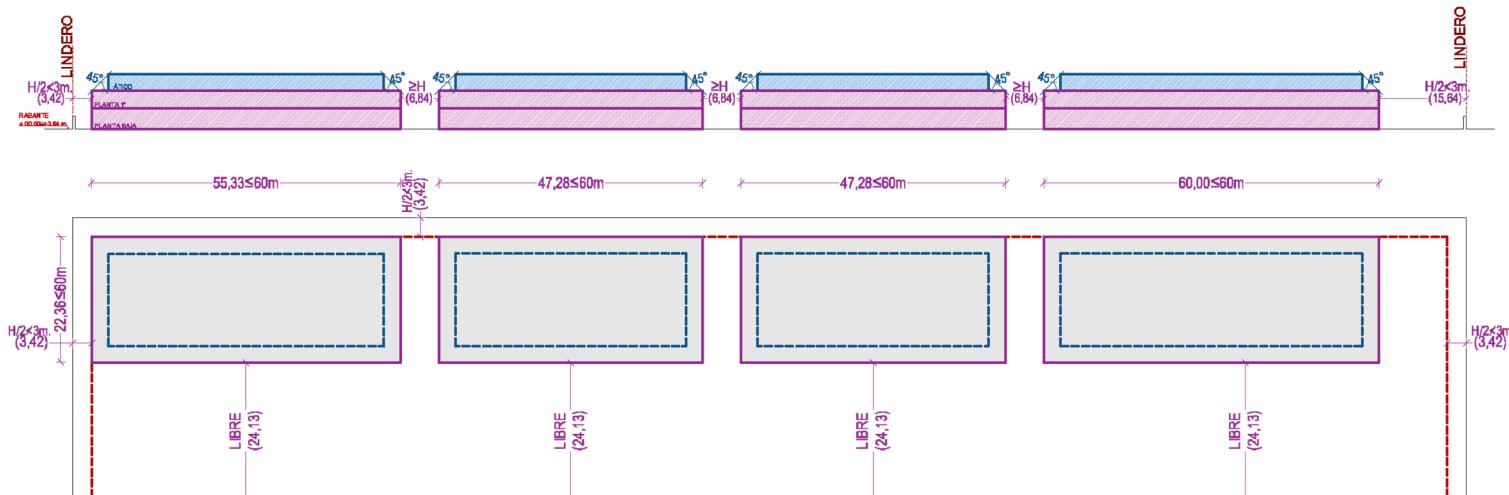
Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de 3.00 m y siempre una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación, según las directrices del art. 10.133 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Al amparo de las exigencias del art. 10.134 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

Con estas premisas, se definen 4 áreas de movimiento de la edificación, siguiendo la dirección marcada por las alineaciones que delimitan la parcela, obteniendo así una estricta integración con la trama urbana existente y marcada en el vigente P.G.O.U.

En virtud del art. 10.141 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, la dimensión máxima de los edificios no puede superar los 60m, por lo que la superficie edificada se repartirá en 4 bloques, que cumplirán las normativas previamente mencionadas.

Según se determina en la ficha de la UE-96 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 2 plantas más ático.

Como resultado de las normativas aplicables y la morfología que presenta la parcela, se obtienen 4 áreas de movimiento de la edificación tal como se muestran en el esquema inferior.



Esquema de sección

RESULTADO.

El Estudio de Detalle especifica 4 áreas edificables, cuyos bloques habrán de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables en la tipología y emplazamiento que nos ocupa. La ordenación de los volúmenes establecida en el presente estudio de detalle posibilita un proyecto de edificación acorde a su relación con el entorno y la trama urbana.

No se ve alterado ninguno de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de actuación, y el objeto del presente estudio de detalle es el de cumplir con el artículo 10.132 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN.

El ámbito en el que se suspende la ordenación marcada por el PGOU y en lo establecido por el presente E.D. es la manzana delimitada C/ Cónedor, Campo de Golf, Parcela A4-b.

El acuerdo de aprobación inicial del presente estudio de detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva.

Roquetas de Mar, Julio de 2022

EL ARQUITECTO,



Adrián Navarro Martínez
Colegiado 185