

## RESUMEN EJECUTIVO

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA A4 DEL ÁMBITO UE-96.**

**SITUACIÓN: AVENIDA CIUDAD DE CÁDIZ, ESQUINA CON CALLE AVEFRÍA.**

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

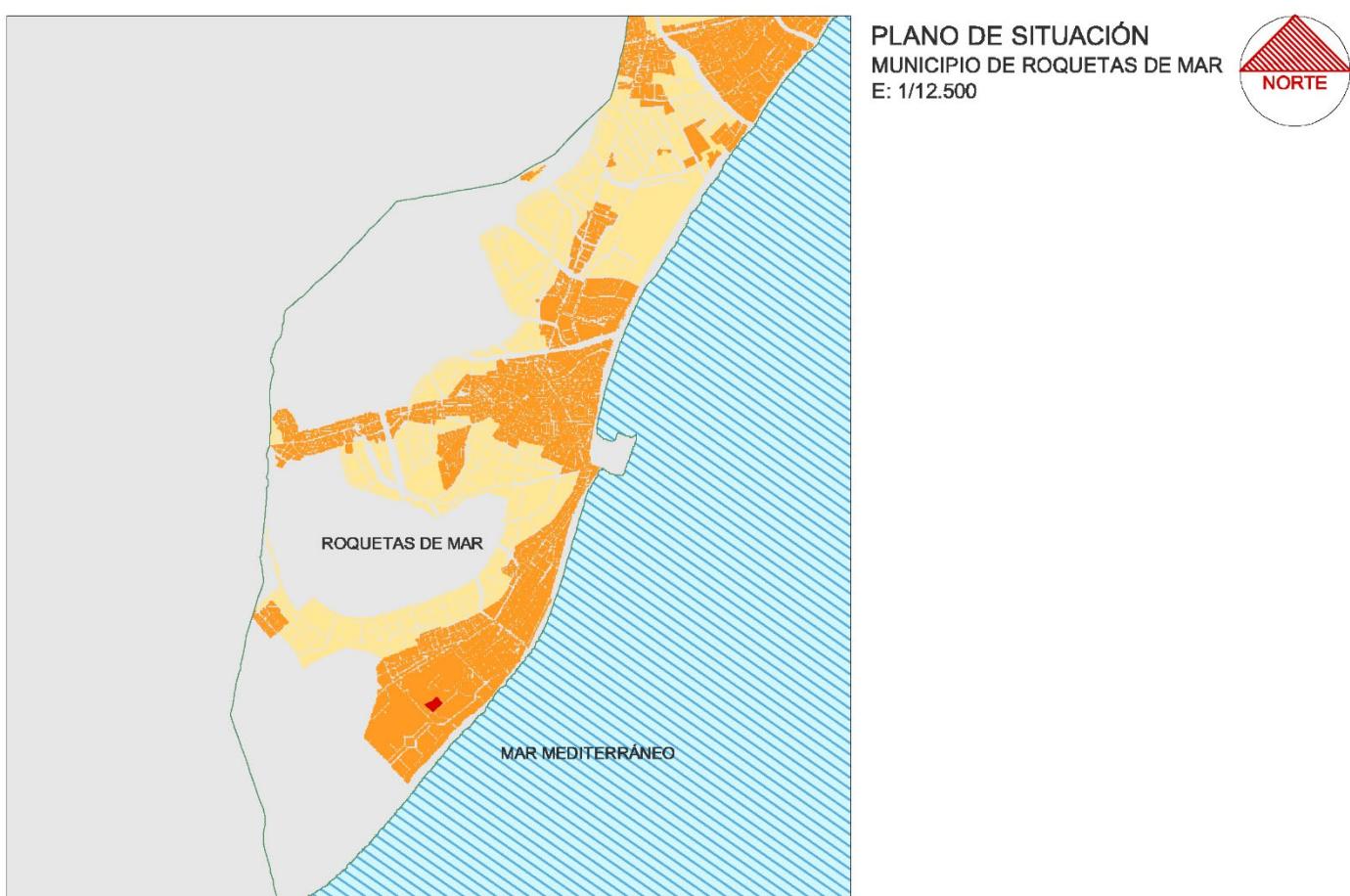
### OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 m<sup>2</sup>.

El objetivo del presente estudio de detalle es demostrar las cualidades arquitectónicas de la propuesta para la parcela A4 de la UE-96; en referencia a su edificación, integración en el entorno y su propio paisaje, tal y como prescribe el vigente PGOU de Roquetas de Mar.

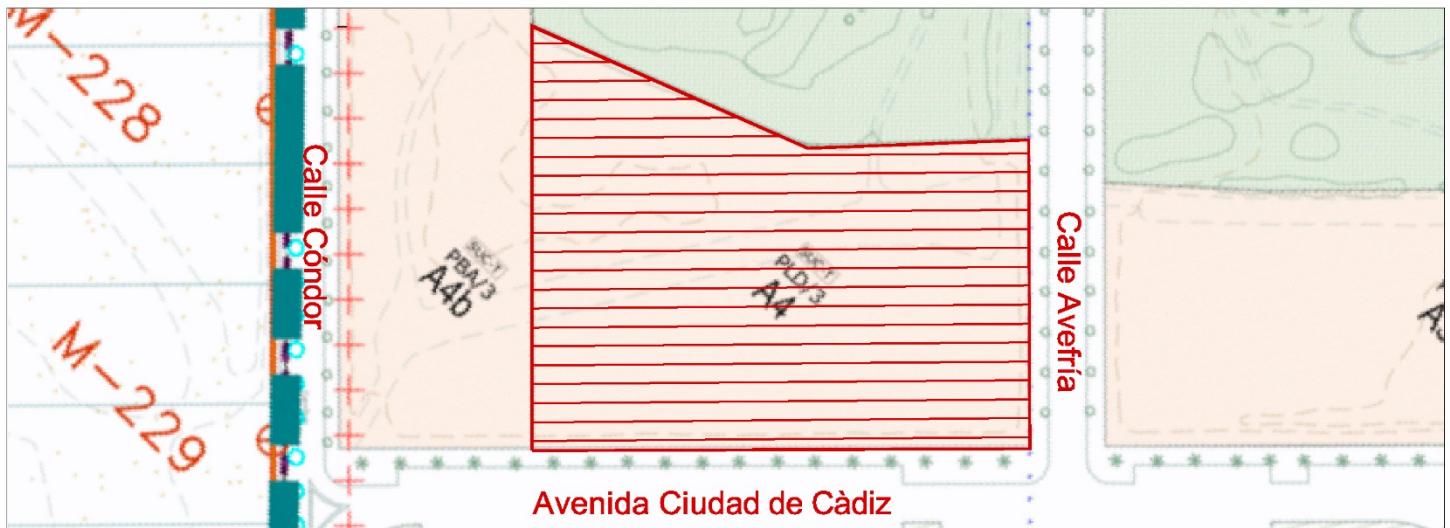
### DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS.

La parcela objeto de este estudio de detalle se encuentra delimitada por las calles:



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

- Sureste: Avenida Ciudad de Cádiz
- Noreste: Calle Avefría.
- NorOeste: Campo de Golf "Playa Serena"
- SurOeste: Parcela A4b



#### PLANO DE SITUACIÓN

PLANO DE CALIFICACIÓN Nº40 DEL PGOU  
E: 1/2.000



La parcela cuenta con una superficie de 11.660 m<sup>2</sup> y se compone a su vez de dos parcelas catastrales, cuyas referencias son **2540843WF3624S0001QS** y **2540844WF3624S0001PS**.

#### SOLUCIÓN PROPUESTA

El estudio pretende distribuir la edificabilidad en 3 volúmenes, paralelos dos de ellos a la Avenida Ciudad de Cádiz, y el tercero, a Calle Avefría, de modo que se genere un espacio libre principal en la parte frontal de la parcela, articulando el conjunto. 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 la playa y al Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar, a la vez que evitirá un mayor impacto visual en su entorno.

La intención del presente estudio de detalle, tal como hemos avanzado anteriormente, es distribuir la edificabilidad en 3 bloques independientes. 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.

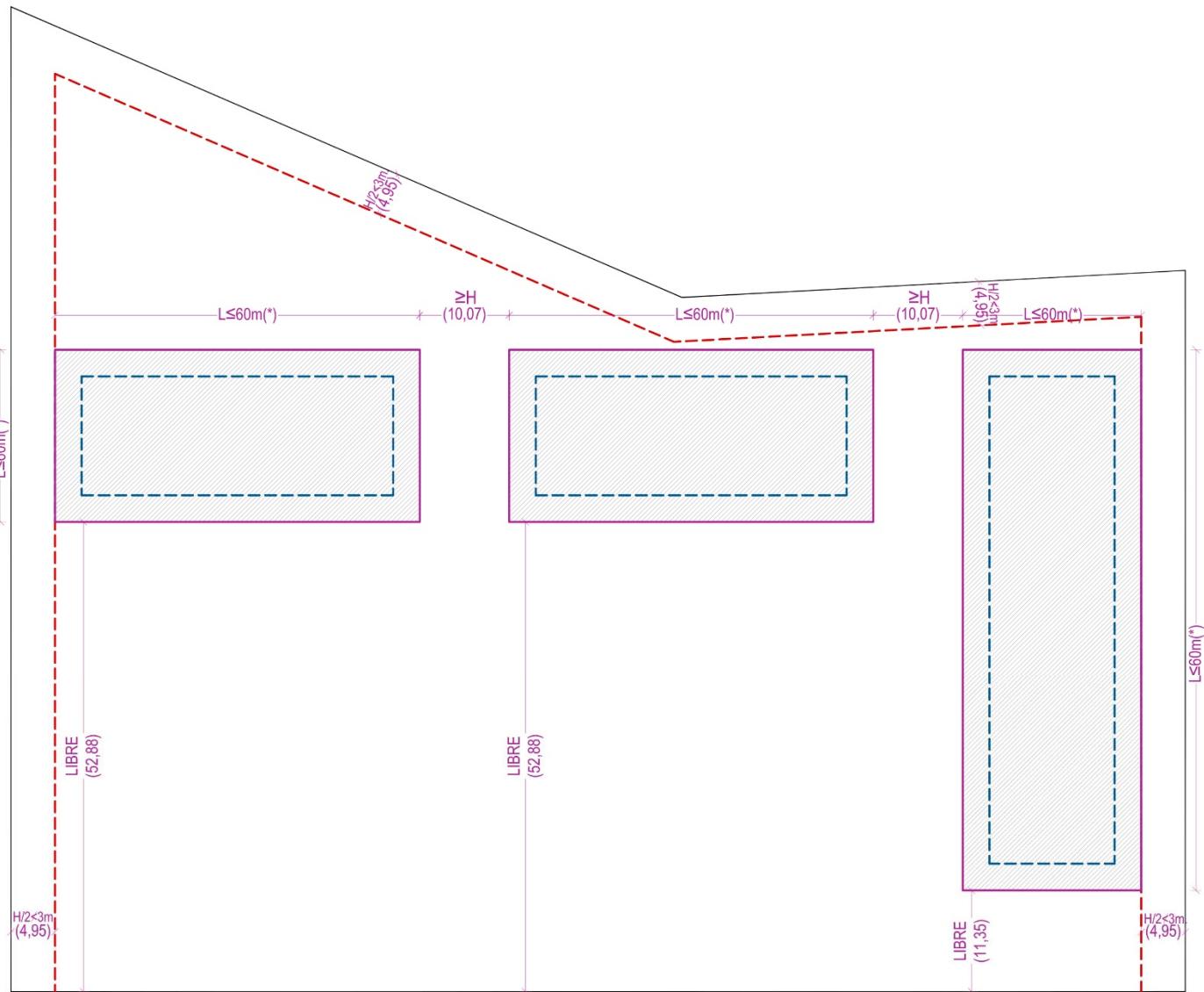
Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de 3.00 m y siempre una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación, según las directrices del art. 10.133 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Al amparo de las exigencias del art. 10.134 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar,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

Con estas premisas, se definen 3 huellas edificables siguiendo la dirección marcada por las alineaciones que delimitan la manzana, obteniendo así una estricta integración con la trama urbana existente y marcada en el vigente P.G.O.U.

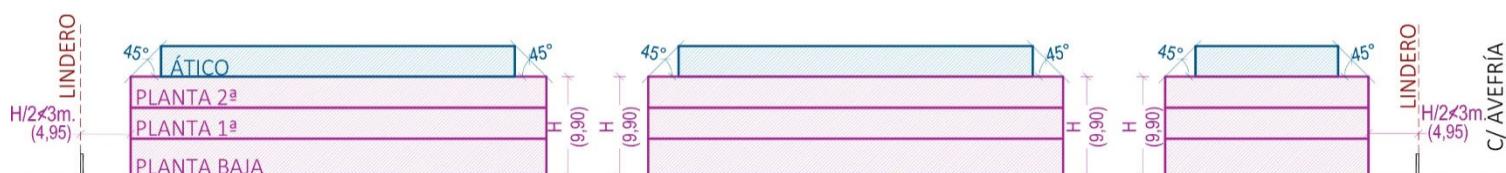
En virtud del art. 10.141 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, la dimensión máxima de los edificios no puede superar los 60m, es por ello que el área paralela a la Avda. Ciudad de Cádiz deberá dar cabida a dos bloques, que cumplirán las normativas previamente mencionadas.

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 3 plantas más ático.

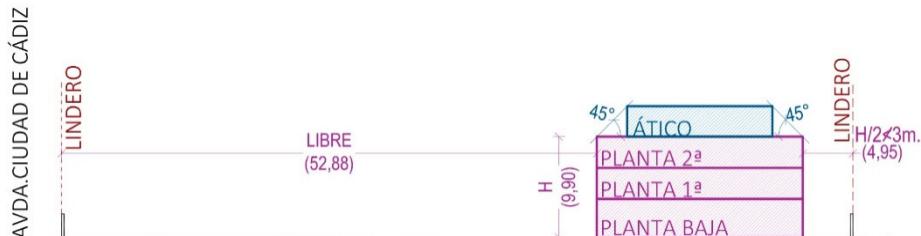
Como resultado de las normativas aplicables y la morfología que presenta la parcela, se obtienen 3 bloques tal como se muestran en el esquema inferior.



Área de Movimiento de la edificación.



Esquema de sección



Esquema de sección

## **RESULTADO.**

El Estudio de Detalle especifica 3 bloques que cumplirán de manera estricta los parámetros urbanísticos ya mencionados y cualquiera que le sean exigibles. Además, se brinda un proyecto sensible con el paisaje y la trama urbana existente de la ciudad.

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 por la Avenida Ciudad de Cádiz, C/ Avefría, Parcela A4b y Capo de Golf “Playa Serena”

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, agosto de 2022

EL ARQUITECTO,



Adrián Navarro Martínez  
Colegiado 185