

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA EN AVENIDA MARIANO HERNÁNDEZ

SITUACIÓN: AVENIDA MARIANO HERNÁNDEZ, CALLE GUARANÉ, PASEO MARÍTIMO Y CALLE CARACAS. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
PROMOTOR: CJDE FAM S.L.

RESUMEN EJECUTIVO

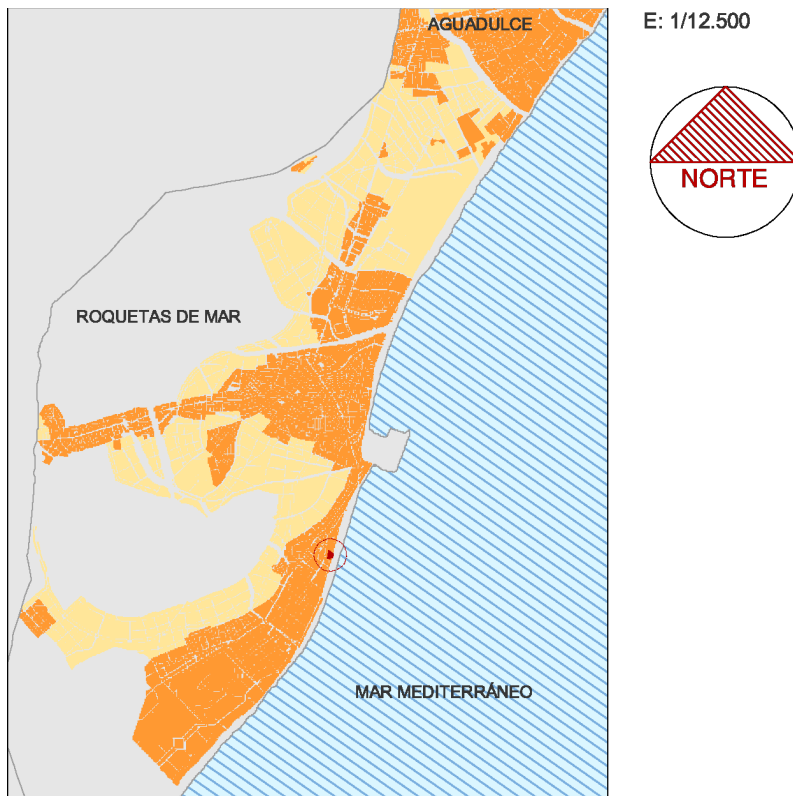
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

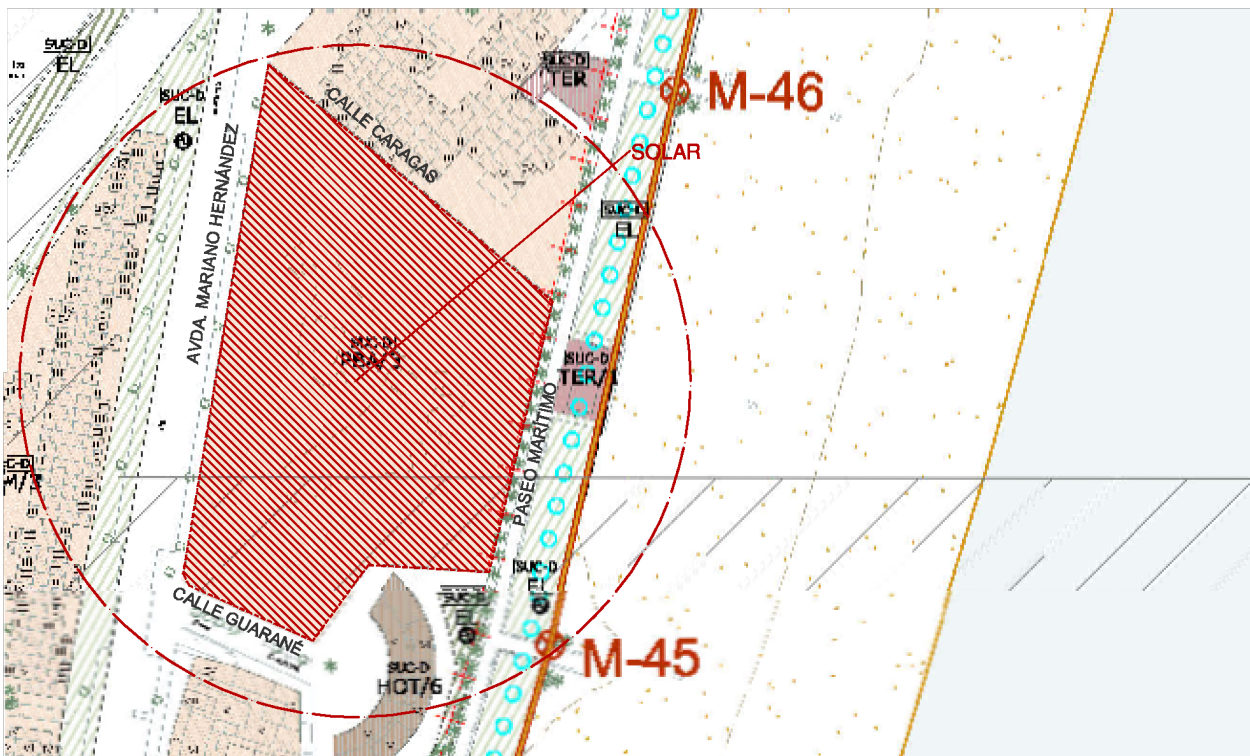
Se redacta el presente Estudio de Detalle en cumplimiento del artículo 10.119 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar sobre “*Condiciones particulares de parcelación*” por tratarse de una manzana con calificación PBA (Plurifamiliar en Bloque Abierto) y una superficie mayor de 5.000 m².

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.

La manzana objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ubicada en Avenida Mariano Hernández, calle Guarané, Paseo Marítimo y Calle Caracas.

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS.





PLANO DE SITUACIÓN

PLANO DE CALIFICACIÓN N°31 y N° 35 DEL PGOU
E: 1/2.000

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

- Este: Paseo Marítimo de Roquetas de Mar.
- Sur: Calle Guarané.
- Norte: Calle Caracas (Viario CP-4)
- Oeste: Avenida Mariano Hernández.

La manzana, según levantamiento topográfico realizado, cuenta con una superficie de 9.167,01 m² y la referencia catastral asignada es 4766201WF3646N0001QM.

La identificación registral de la finca es: Tomo 1605; Libro 231; Folio 186; Alta 2

SOLUCIÓN PROPUESTA.

El estudio pretende distribuir la edificabilidad en 4 bloques, ninguna de las cuales excede la limitación de 60 metros longitudinales de fachada, a fin de evitar la formación de pantallas. La intención que se pretende alcanzar con esta ordenación de volúmenes es la de una imagen más permeable del proyecto, evitando de este modo masificar la trama urbana.

Asimismo, las edificaciones quedarán dispuestas generando un espacio libre interior entre ellos a modo de "plaza", cumpliendo con los requisitos establecidos en el PGOU de Roquetas de mar para patios de manzana (Art. 10.30). Además, esta disposición permite que un mayor número de viviendas disfruten las vistas, estableciendo una estrecha relación entre la edificación y el emplazamiento.

Una de las intenciones del presente estudio de detalle, tal como hemos avanzado anteriormente, es distribuir la edificabilidad en 4 bloques. Esta disposición está dentro de la definición de Plurifamiliar en Bloque Aislado recogida en el artículo 10.118 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

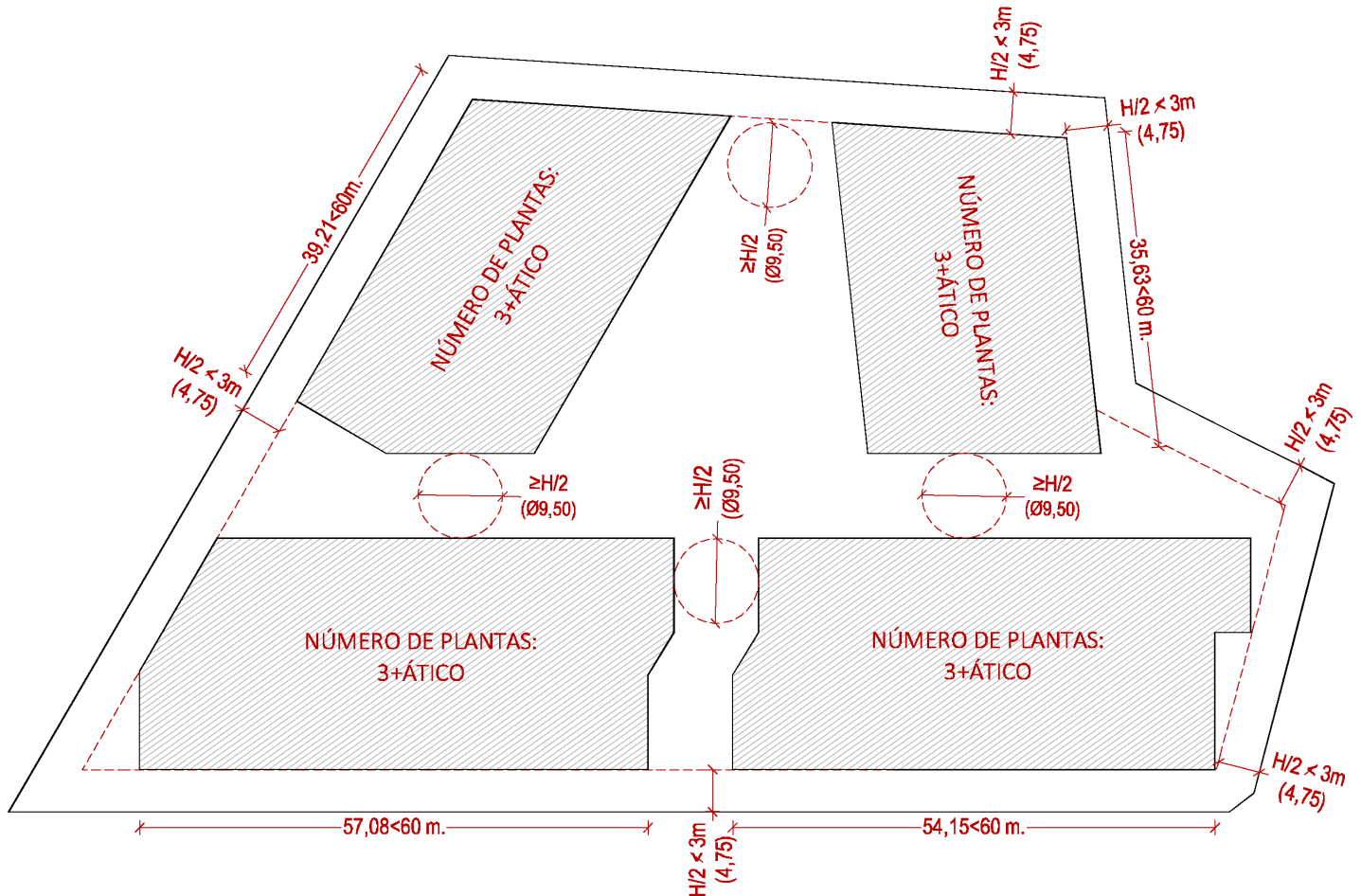
Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación en cada panta y como mínimo de 3.00 m y siempre, según las directrices del art. 10.120 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. Al amparo de las exigencias del art. 10.30 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, la distancia mínima entre edificaciones dentro de la parcela debe ser igual o mayor la menor de la altura de las edificaciones enfrentadas y nunca menor a 9 metros.

Con estas premisas, se definen 4 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.

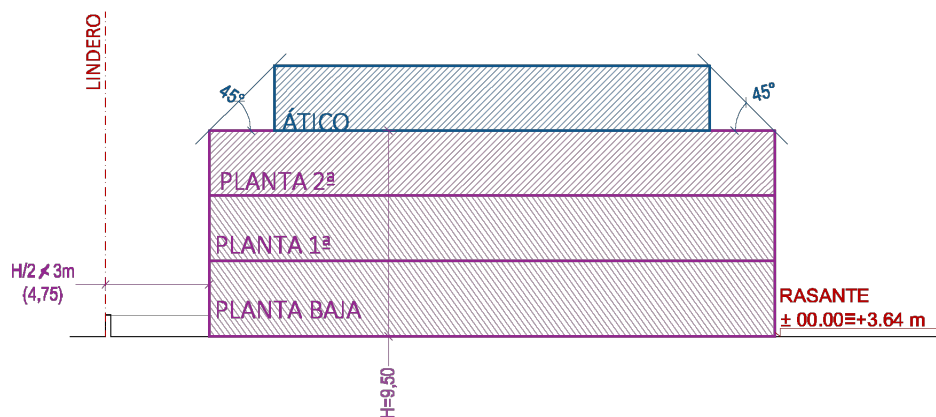
Según se determina en la ficha de Suelo Urbano Directo del P.G.O.U de Roquetas de Mar, las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 3 plantas más ático.

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

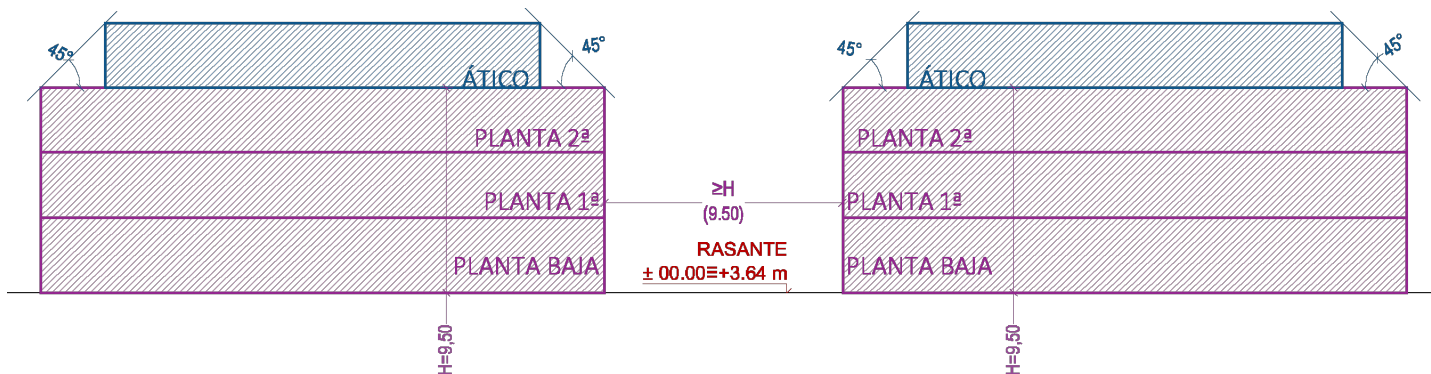
Las áreas delimitadas muestran el área de movimiento del edificio, no siendo esta área la envolvente de la edificación que deberá respetar y cumplir los parámetros de ocupación que le son impuestos por el Plan General de Ordenación.



Área de movimiento de la edificación



Esquema de sección – separación de linderos



Esquema de sección – separación entre edificios

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 10.119 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN.

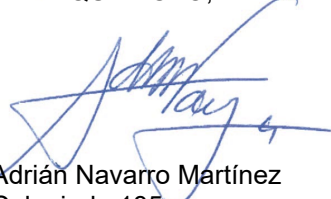
El ámbito en el que se suspende la ordenación marcada por el PGOU y en lo establecido por el presente E.D. es la manzana delimitada por la Avenida Mariano Hernández, calle Guarané, Paseo Marítimo y calle Caracas.

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