

[Modificación: abril-2021]

RESUMEN EJECUTIVO.- ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

SITUACIÓN:	CALLES LOS SANTOS Y LOS MAÑAS
	BARRIO CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR
PROPIEDAD:	DOLORES PEÑA VARGAS
ARQUITECTO:	GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOPA

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para Reajuste de Alineaciones según las indicaciones del artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el deber de incluir un documento de resumen ejecutivo con los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico de manera que se facilite la participación de la ciudadanía en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación.

AGENTES.-

Propietaria y promotora: Dolores Peña Vargas
Autor de Estudio de Detalle: Guillermo Gutiérrez Alcoba, arquitecto

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.-

La actuación se circunscribe a la manzana completa delimitada por la calle LOS SANTOS, la calle LOS MAÑAS, el bulvar UNIÓN EUROPEA y callejón peatonal. Corresponde con los números 16, 18 y 20 del bulvar Unión Europea, del barrio Cañada Sebastiana en el municipio de Roquetas de Mar y es propiedad del promotor de este Estudio de Detalle.

La superficie de la manzana es de 419,65m² y se encuentra dentro de la delimitación del PGOU de Roquetas de Mar con la calificación de Suelo Urbano Directo Consolidado.

OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El objetivo principal es eliminar el retranqueo existente en la actualidad en las viviendas correspondientes a los números 18 y 20 de manera que se le dé continuidad a la nueva fachada con respecto a la existente en la vivienda número 16; así mismo se busca que el acerado en todo este tramo quede al mismo nivel.

El segundo objetivo es dar mayor anchura a la calle Los Mañas con el retranqueo de su fachada conjuntamente con la construcción de acerado en este tramo.

SOLUCIÓN PROPUESTA.-

Se modifican las alineaciones en sus frentes a la calle Los Mañas y el Bulvar Unión Europea a partir de la propuesta realizada por el Ayuntamiento con la delimitación de las alineaciones de la parcela.

Se establecen y redefinen las alineaciones de la manzana en la calle Los Mañas y el bulvar Unión Europea a partir de la propuesta realizada por el Ayuntamiento y se marca la construcción de un acerado en el tramo de la calle Los Mañas y la nivelación del acerado en el Bulvar. Todo ello para que se ejecute por la propiedad simultáneamente con la construcción de las nuevas viviendas previstas.

En el retranqueo de la calle Los Mañas se construirá un nuevo acerado, dado que en la actualidad no existe en este tramo. En el frente del Bulvar se realizarán las obras para nivelar la parte del acerado que en la actualidad se encuentra a una cota inferior.

En la propuesta, la superficie cedida en la calle Los Mañas se compensa con la superficie anexada en el frente del bulvar, de manera que no se produce variación de la superficie neta de la parcela. Ambas franjas tienen de superficie 10,30m².

RESULTADO.-

La propuesta planteada no altera los parámetros urbanísticos de la parcela. No hay modificación en la superficie total de la parcela.

El resultado ofrece un tramo de la calle Los Mañas con una mayor anchura y un nuevo acerado; una alineación continua en el Bulevar con una acera en un único nivel, eliminándose los escalones y el desnivel existente en la actualidad.

ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN.-

El acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle determinará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la parcela objeto del documento.

PLANOS.-

R1- PLANO 1: SITUACIÓN

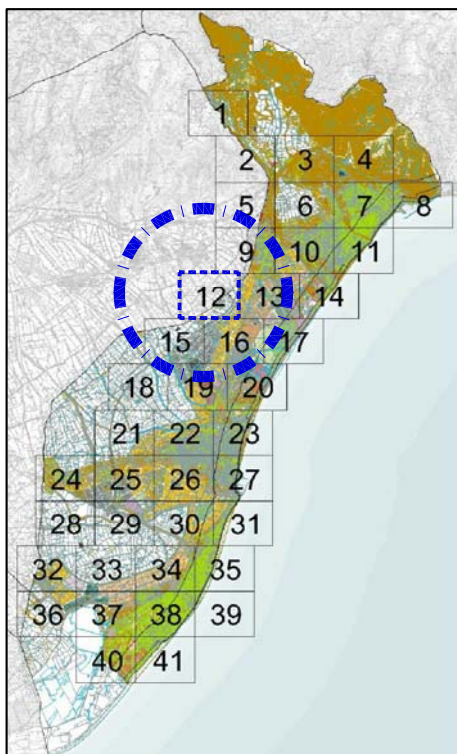
R2- PLANO 2: ESTADO ACTUAL

R3- PLANO 3: ACTUACIÓN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES

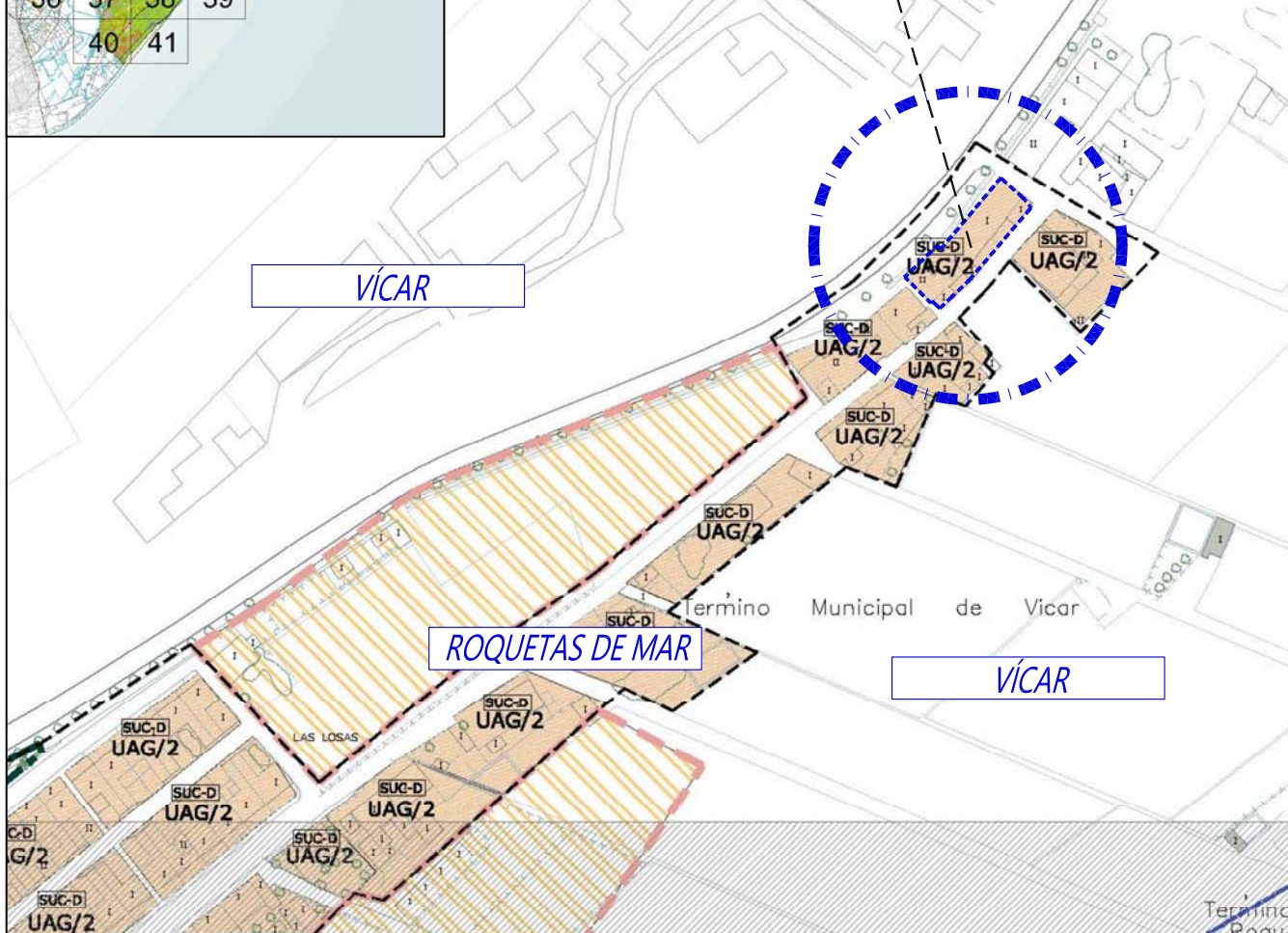
R4- PLANO 4: PARCELAS RESULTANTES Y ALINEACIONES

Roquetas de Mar, abril de 2021.

GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOPA, arquitecto colegiado nº 164



SITUACIÓN



PLANO PGOU DE ROQUETAS DE MAR
HOJA 12 de 14; ORDENACIÓN PORMENORIZADA

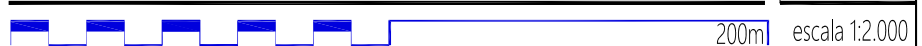
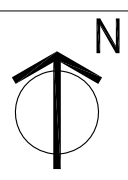
REFERENCIAS CATASTRALES
DE PARCELAS AFECTADAS:
- 4622704WF3742S0001AF
- 4622705WF3742S0001BF

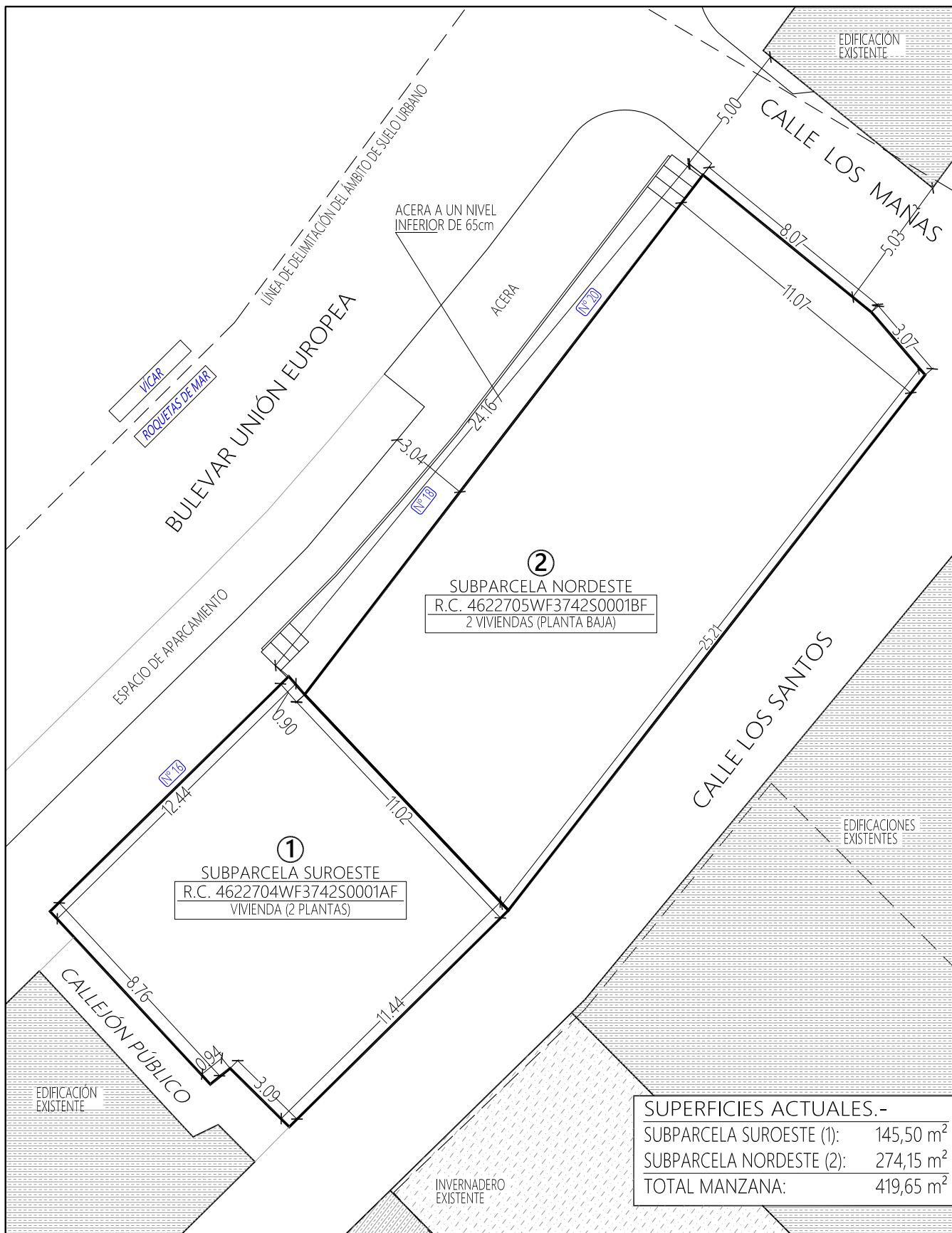
SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR
AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

R1
MODIFICADO
abril-2021





ESTADO ACTUAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR

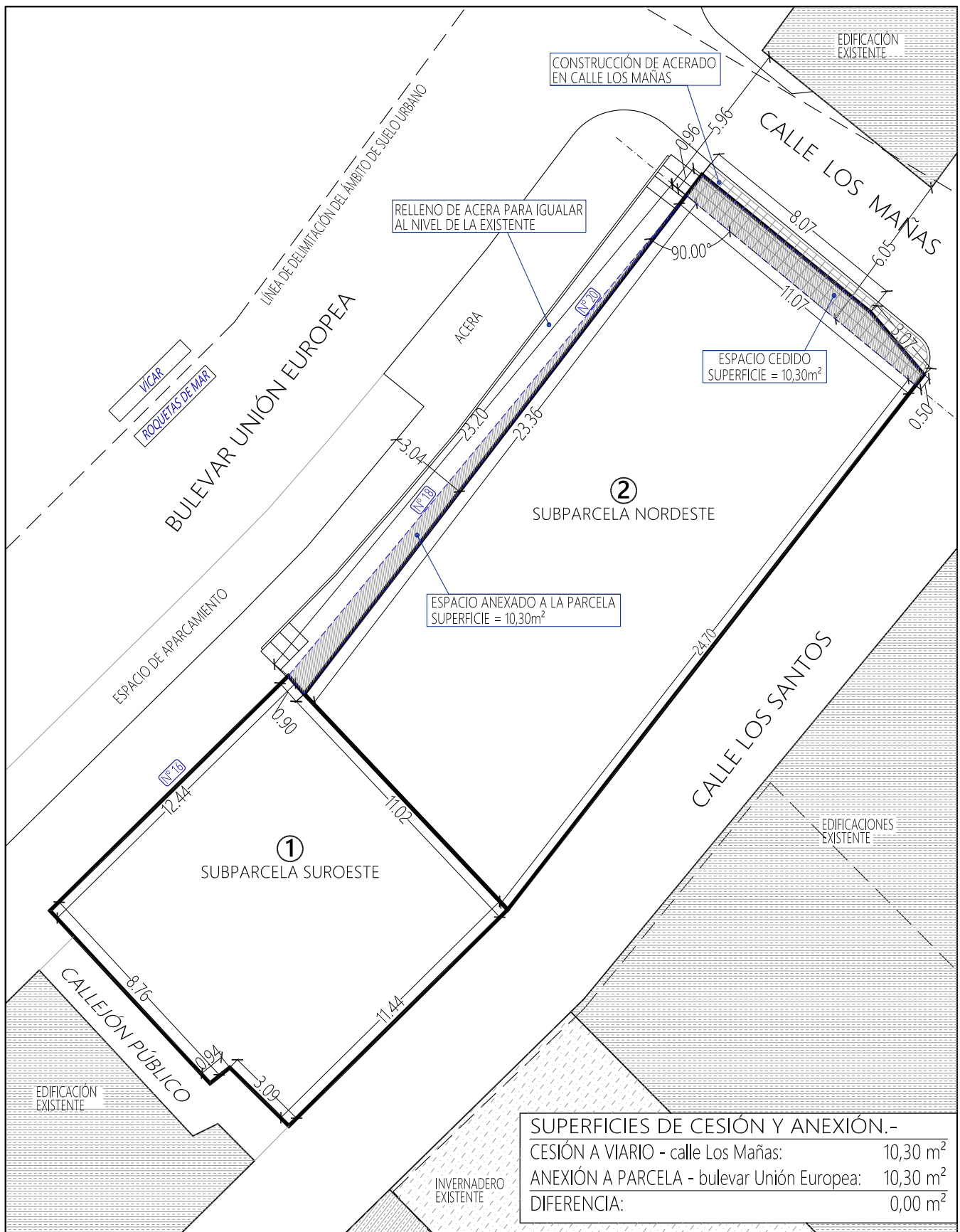
AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

R2

MODIFICADO
abril-2021

20m

escala 1:200



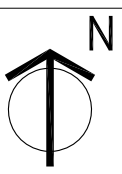
ACTUACIÓN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR

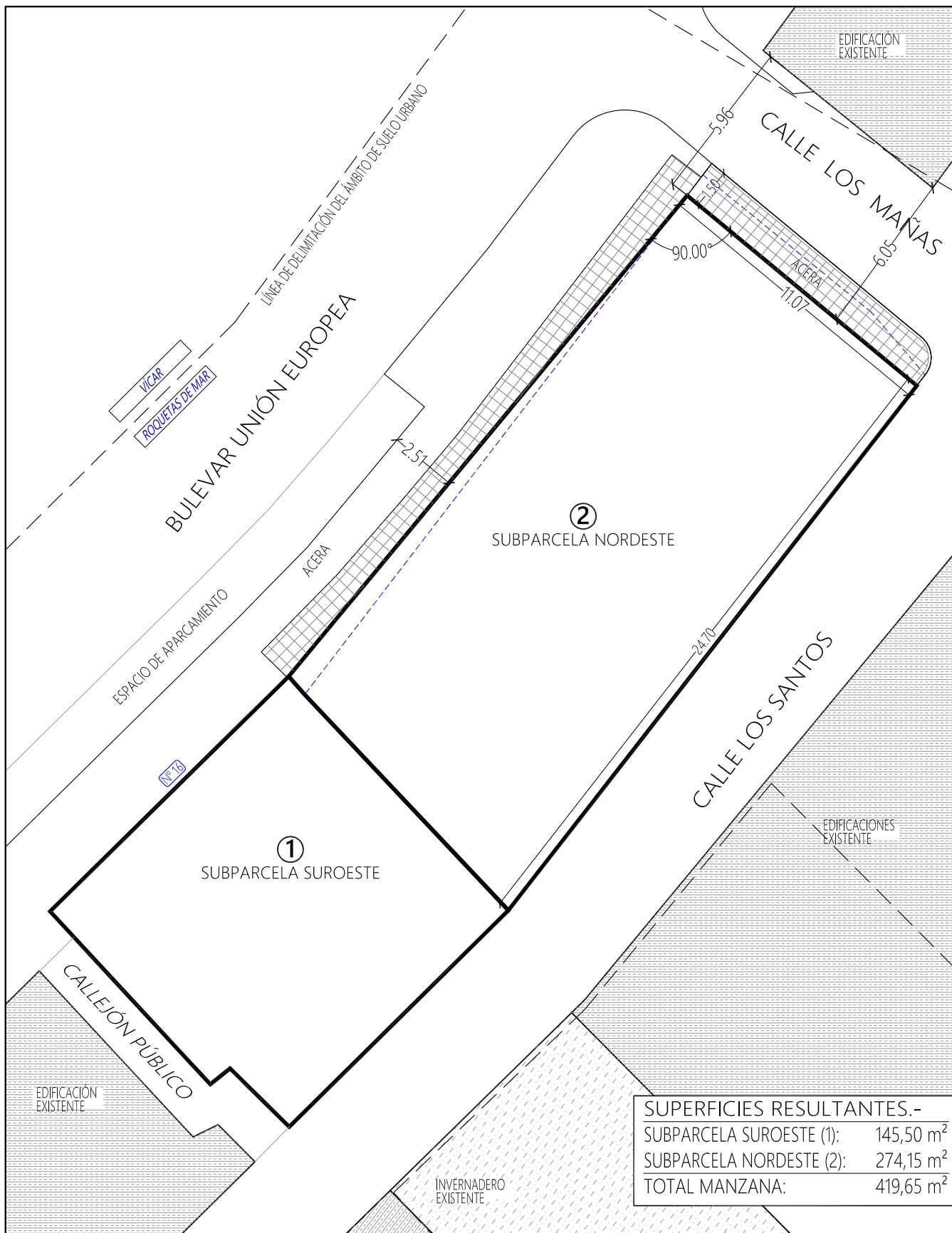
AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

R3
MODIFICADO
abril-2021



20m

escala 1:200



PARCELAS RESULTANTES Y ALINEACIONES

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR

AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

R4

MODIFICADO
abril-2021

20m

escala 1:200