

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Parcela G1 Urbanización Playa Serena Norte
Roquetas de Mar
Expte 2/21

PROMOTOR
CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU

RESUMEN EJECUTIVO

ARQUITECTOS
Arapiles Arquitectos Asociados
Eduardo Fernández Flores
Javier Torres Orozco

1.- AGENTES Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

La parcela objeto de este estudio de detalle está ubicada en la Urbanización Playa Serena Norte de Roquetas de Mar, Almería. La actual configuración de la parcela procede de la Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, aprobada definitivamente el 9 de marzo de 2021, publicada en BOJA nº55 de 23 de marzo de 2021. Dicha parcela es propiedad de CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU, con CIF A04914099 y domicilio social en Plaza Juan del Águila Molina, nº 5 de Almería, sociedad que promueve este estudio de detalle.

Las condiciones de la Parcela G1 son las siguientes:

Superficie	14.747 m ²
Edificabilidad	16.146,20 m ²
Ocupación	30%
Altura máxima	5 / 3 / 2 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	170

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la Innovación aprobada, así como en el PGOU, se dispone que para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje. Este es el objeto de este estudio de detalle.

La solución propuesta no supone aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los aprovechamientos máximos previsto en el Plan General y en su Innovación. Además no se modifican las superficies de las zonas verdes, que no existen, ni las condiciones de ordenación, de tal forma que no resultan afectados los predios colindantes.

La ordenación propuesta se ajusta a la Innovación aprobada, que regula los parámetros de altura, edificabilidad y ocupación de la parcela. En dicha Innovación se señalan las zonas a las que corresponden las distintas alturas de edificación, situando en la zona norte la mayor altura y en la zona sur la menor altura. Esta disposición favorece las vistas y el soleamiento de las distintas edificaciones y se ha aprovechado para disponer los edificios de vivienda plurifamiliar en la fachada norte y los edificios de viviendas unifamiliares en la parte sur, en su lindero con el campo de golf.

El sótano se destina a garaje y a instalaciones, estando comunicados entre sí los distintos edificios a ese nivel. Esta solución, prevista en la Innovación aumentando la ocupación máxima en sótano, permite la exclusión de tráfico rodado en las espacios libres y supone una mejora para la calidad arquitectónica del conjunto.

De igual forma el cómputo de la ocupación previsto en la Innovación *para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja*, permite el juego de la volumetría en las distintas plantas mediante la disposición de las terrazas de una forma más libre. Esta circunstancia no supone aumento de edificabilidad, dado que las terrazas cubiertas se computan según dispone el PGOU.

El conjunto se ordena dejando en la zona central la mayor parte de los espacios libres, que se destinan a jardinería y piscina. Parte de los espacios libres se dedica a terrazas o jardines privativos, de las viviendas unifamiliares o de las viviendas de planta baja de los edificios plurifamiliares.

En cuanto a materiales, colores y texturas se utilizarán acabados tradicionales o contemporáneos con predominio de los tonos claros, propios de la costa almeriense. Se incluye en este estudio de detalle una imagen finalista de cómo será el conjunto, si bien los aspectos finales se definirán en el proyecto de edificación.

La solución propuesta asegura las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

La normativa de aplicación serán las Normas Urbanísticas del PGOU y las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA) del Capítulo Duodécimo del TÍTULO DÉCIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN con carácter general y específicamente los parámetros que se definen a continuación.

- Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación se define en el plano nº ED-02, fijando las dimensiones de cada edificio. Estas dimensiones podrán ser modificadas en el proyecto de edificación en más o menos un 5%, siempre y cuando no se alteren otras condiciones de la edificación y sin reducir las distancias mínimas entre edificios o los retranqueos mínimos a linderos.

- Retranqueos

Las separaciones a linderos de la edificación se definen en el plano nº ED-02, de Ordenación General, fijando las dimensiones mínimas en cada caso.

- Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento de la superficie de parcela, para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

- Ocupación bajo rasante

La edificación podrá ocupar bajo rasante un 40% de la superficie de la parcela.

Febrero 2022

Hoja núm. 3

- Edificabilidad neta

La edificabilidad máxima sobre rasante será 16.146,20 metros cuadrados.
En las viviendas unifamiliares, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m2 de edificabilidad.

- Alturas

Las alturas de la edificación son diferentes según las zonas, edificios plurifamiliares 5 plantas, edificios de viviendas unifamiliares 3 ó 2, se definen en el plano nº ED-02.

- Superficie de parcela asignada a cada bloque

La parcela se configura como un único espacio edificable destinado a contener los BLOQUES 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 y sus espacios libres comunitarios interiores, donde la ejecución de la edificación por fases supondrá siempre el cumplimiento del artículo 10.119 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en el propio artículo 4.2 de la innovación.

4.- ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN

El acuerdo de aprobación inicial de este instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en la que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, es decir para la Parcela G1 de la urbanización de Playa Serena Norte.

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

Febrero 2022



Los arquitectos
Arapiles Arquitectos Asociados
Eduardo Fernández Flores
Javier Torres Orozco