

*[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 ALCOBA**

## 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 bulevar UNIÓN EUROPEA y callejón peatonal. Corresponde con los números 16, 18 y 20 del bulevar 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 419,65m<sup>2</sup> 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 Bulevar 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 bulevar 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 Bulevar. 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 Bulevar 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 bulevar, de manera que no se produce variación de la superficie neta de la parcela. Ambas franjas tienen de superficie 10,30m<sup>2</sup>.

### **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

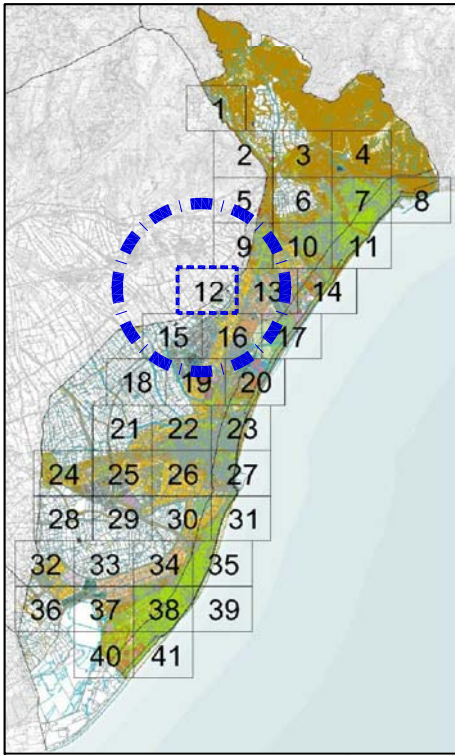
R3- PLANO 3: ACTUACIÓN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES

R4- PLANO 4: PARCELAS RESULTANTES Y ALINEACIONES

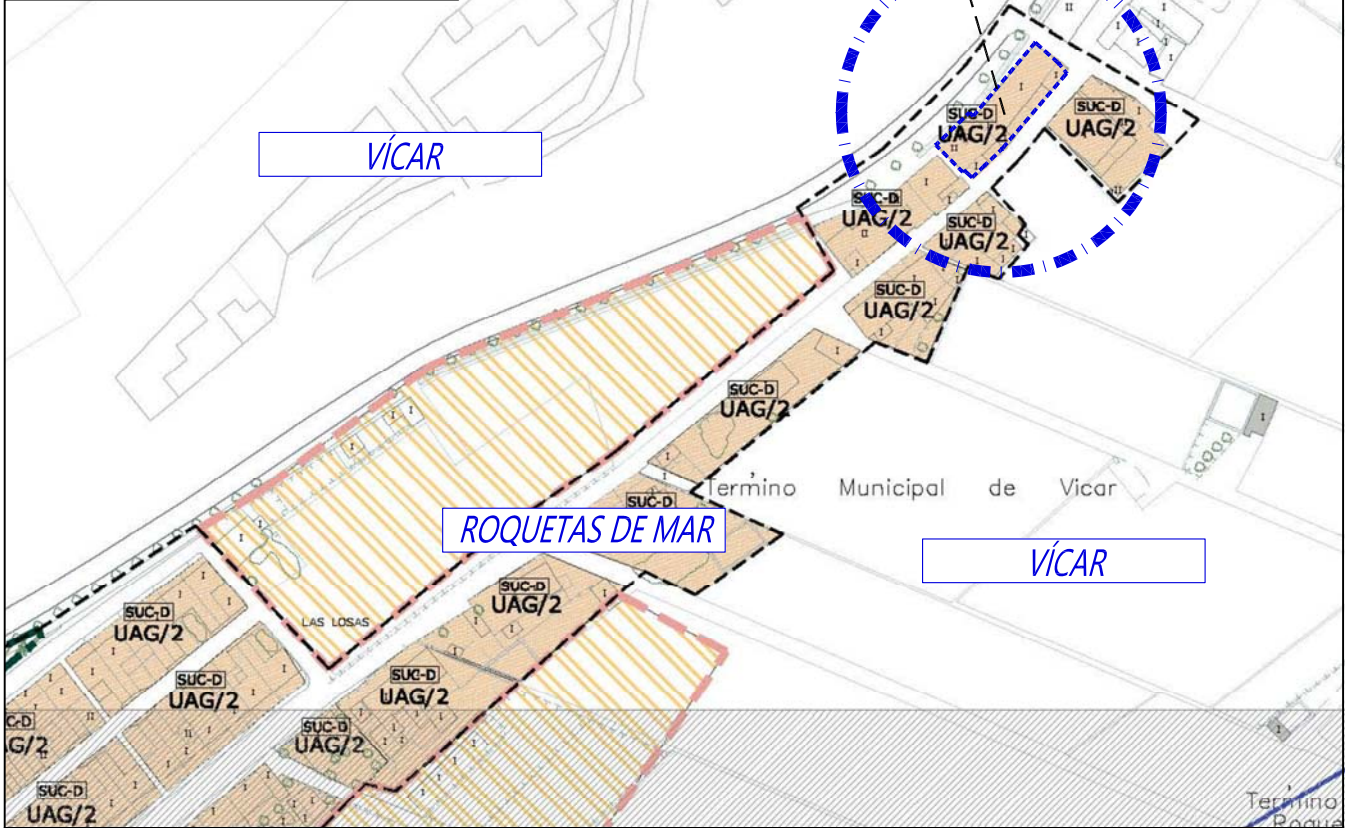
---

Roquetas de Mar, abril de 2021.

GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto colegiado nº 164



# SITUACIÓN



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

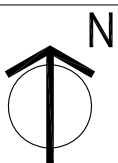
REFERENCIAS CATASTRALES  
 DE PARCELAS AFECTADAS:  
 - 4622704WF3742S0001AF  
 - 4622705WF3742S0001BF

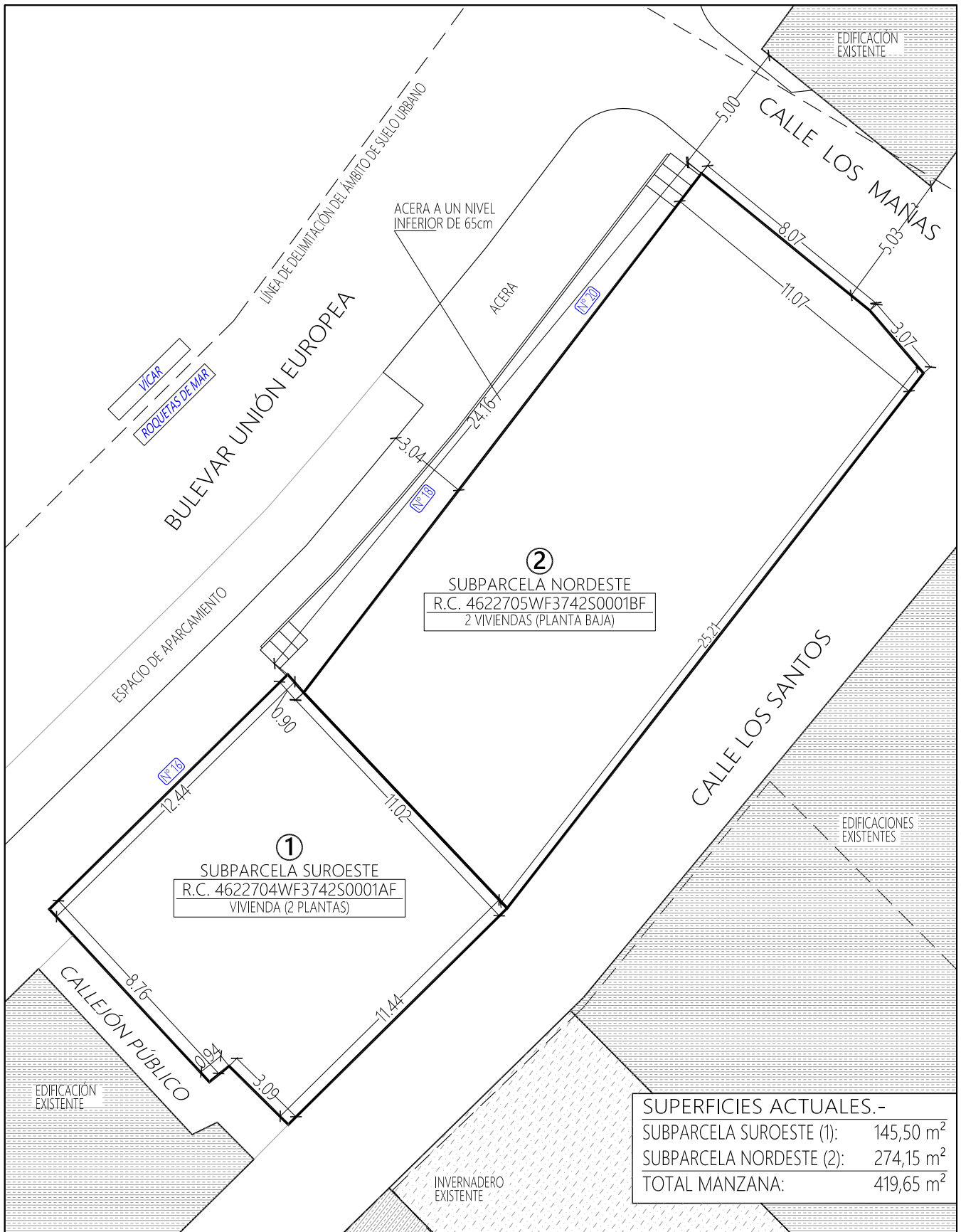
# SITUACIÓN

## 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





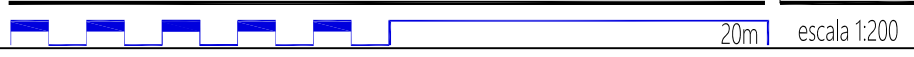
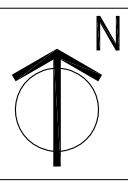
SUPERFICIES ACTUALES.-	
SUBPARCELA SUROESTE (1):	145,50 m <sup>2</sup>
SUBPARCELA NORDESTE (2):	274,15 m <sup>2</sup>
TOTAL MANZANA:	419,65 m <sup>2</sup>

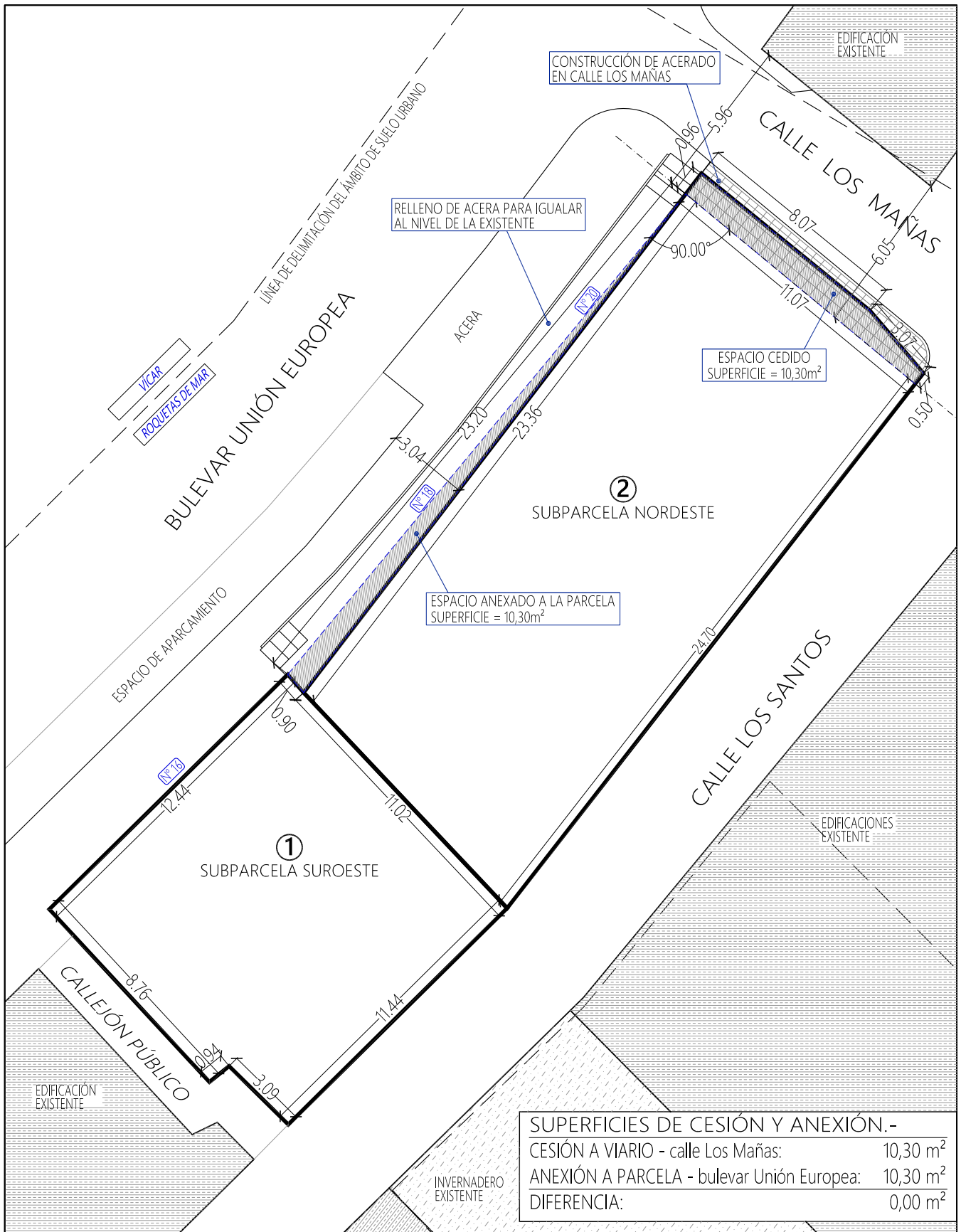
## ESTADO ACTUAL

### 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



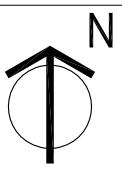


# ACTUACIÓN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES

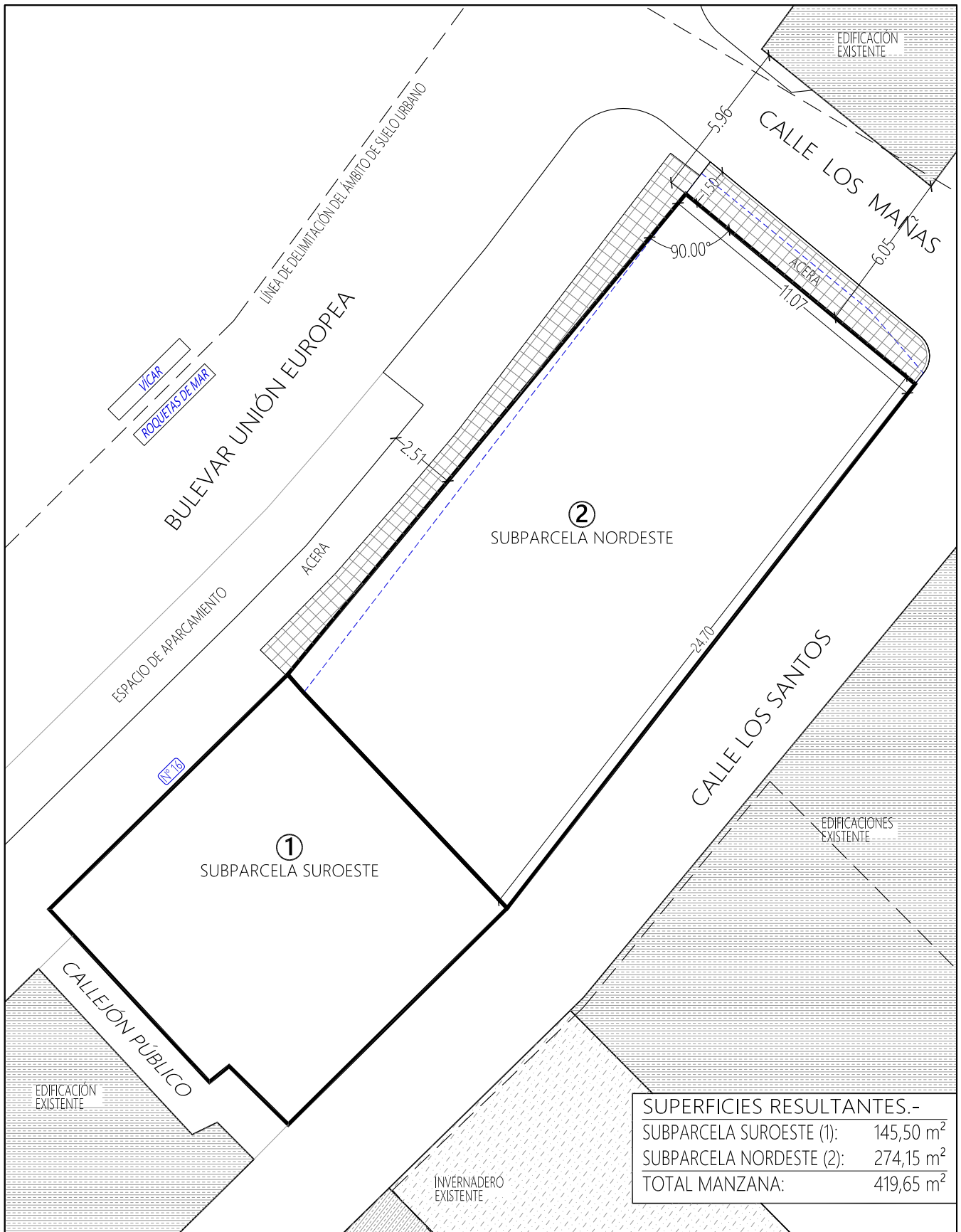
## ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

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







SUPERFICIES RESULTANTES.-	
SUBPARCELA SUROESTE (1):	145,50 m <sup>2</sup>
SUBPARCELA NORDESTE (2):	274,15 m <sup>2</sup>
TOTAL MANZANA:	419,65 m <sup>2</sup>

## 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

