

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE
EN LAS MANZANAS B1 Y B2 DEL ÁMBITO S-21.1 (S.U.C-T) DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

Santiago Lloreda Márquez

Arquitecto Colegiado Nº 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloedamarquez@gmail.com

<http://lloedamarquez.wix.com/lloedamarquez>

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE EN LAS MANZANAS B1 Y B2 DEL ÁMBITO S-21.1 (S.U.C-T) DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

Situación:

**Calle Galerías, Ctra. Alicún, Calle Preciados, Calle de las Tiendas.
Roquetas de Mar (Almería)**

Promotor:

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

OCT. 2021

801/21



A r q u i t e c t o

Santiago Lloreda Márquez

ÍNDICE

MEMORIA

1. PROMOTOR
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE
4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.
7. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO COMPARATIVO DE VOLÚMENES POSIBLES SEGÚN ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

MEMORIA

1. PROMOTOR

Mercantil LIDL Supermercados, S.A.U. con CIF: A60195278

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de la edificación, con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de un supermercado de alimentación.

Se agruparán las 2 manzanas de uso terciario definidas como B1 y B2 del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U, que pasará a denominarse como Manzana B.

Se mantiene la superficie edificable total permitida puesto que la superficie edificable de la nueva Manzana B, resulta ser la suma de las existentes en las Manzanas B1 y B2.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

P.G.O.U de Roquetas de Mar

4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las manzanas B1 Y B2 del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U de Roquetas de Mar, situado entre la Calle Galerías, Ctra. Alicún, Calle Preciados Calle de las Tiendas.

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente innovación es LIDL supermercados, S.A.U. en su totalidad y están constituidos por 2 parcelas registrales:

Registralmente:

-Manzana B1: Finca nº 50346

-Manzana B2: Finca nº 54952

Catastralmente las parcelas son:

-Manzana B1: 4698201WF3649N0001OT

-Manzana B2: 4698202WF3649N0001KT

Según levantamiento Topográfico actual, las superficies de las Manzanas son:

- Manzana B1 es de 4.175 m²
- Manzana B2 es de 5.500 m²

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Las Manzanas objeto del Presente Estudio de Detalle están calificada dentro de la Tipología TER (Terciario y Comercial). Concretamente la parcela B1 como TER-4 y la B-2 como TER-2

Parámetros característicos:

Tipología	Altura (plantas)	Ático	Ocupación en planta baja max. (%)	Ocupación en resto plantas max. (%)	Coef. Edificabilidad Max. (m ² /m ²)	Parcela min. (m ²)
TER	2	Si	100%	65%	0,463	2000
	4	Si	100%	65%	0,855	2000

Los parámetros urbanísticos que le afectan a las Manzanas B1 Y B2 quedan definidos en la ficha de Zona Ordenada del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U de Roquetas de Mar, que se resumen en el siguiente cuadro:

Manzana	B1	B2
Superficie (m ²)	4.175	5.500
Coef. Edif. (m ² /m ²)	0,855	0,463
Sup. Edificable (m ²)	3.571	2.545
Tipología	TER	TER
Nº máx. viviendas	0	0
Altura máx. (plantas)	4	2
Ático	Si	Si

6. PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos existentes, únicamente ordena los volúmenes, fija las alineaciones y rasantes de la edificación de forma que se modifican y desarrollan los establecidos en el PGOU.

A continuación se adjunta cuadro comparativo de los parámetros Urbanísticos Actuales y Modificados por el presente E.D.

	Parámetros Urb. Actuales			Parámetros Urb. Presente Estudio de Detalle
	Manzana (B1)	Manzana (B2)	Total (B1+B2)	Manzana (B)
Superficie (m2)	4.175	5.500	9.675	9.675
Coef. Edif. (m2/m2)	0,855	0,463	0,632	0,632
Sup. Edificable (m2)	3.571	2.545	6.116	6.116
Tipología	TER	TER	TER	TER
Nº máx. viviendas	0	0	0	0
Altura máx. (plantas)	4	2	2	2 (9 mts)
Ático	SI	SI	SI	NO
Ocupación P ^a B ^a	100%	100%	100%	100%
Ocupación Resto Plantas	65%	65%	65%	65%

Las normas urbanísticas de aplicación serán las definidas en el Artículo 9.34 Uso Comercial del PGOU de Roquetas de Mar.

La edificación podrá disponerse libremente dentro del *Área de Ubicación de la edificación* grafiada en el plano de Ordenación de volúmenes de este documento, respetando los parámetros máximos de edificabilidad, ocupación, alturas y separación entre edificios.

El proyecto podrá resolverse en una sola edificación o en dos edificaciones.

Estas edificaciones podrán tener una o dos plantas y su altura máxima en mts respecto a las rasantes del terreno no podrá exceder de 10 mts en cualquiera de los dos casos.

Fuera del Área de la edificación podrán construirse Parasoles para aparcamientos. Dado que los mismos computan ocupación no se ha limitado la ocupación en planta baja posibilitándose el 100% de la misma, aunque la edificación del supermercado no podrá exceder la definida en el *Área de Ubicación de la edificación* grafiada en el plano de Ordenación que es de 90mx40m=3.600 m² por planta.

Alineaciones:

Se alinearán a Calle Preciados

.

Aparcamientos:

Los aparcamientos resueltos en el exterior tanto en la zona destinada a aparcamientos o en el *área de ubicación de la edificación* que quedase libre, podrán cubrirse con parasoles. Dichos parasoles podrán adosarse a linderos.

Se debe cumplir el número mínimo de plazas de aparcamiento para uso comercial: que será la mayor de: 1 Plaza cada 100 m² construidos ó 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a supermercado superior a 600 mts

Podrá ubicarse un Tótem publicitario de 9 mts de altura máxima en cualquier punto de la parcela.

7. 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. son las dos parcelas anteriores.

En relación con la tramitación del Estudio de Detalle, deberá cumplirse el Art. 27 de la LOUA que dice lo siguiente:

Artículo 27. Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas.

1. *Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un*

año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

- 2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento 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.*

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

- 3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.*
- 4. Los petitionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.*

Octubre de 2.021
El Arquitecto:
Santiago Lloreda Márquez

PLANOS