

Cañada Real de la Costa

ESTUDIO DE DETALLE DE

AGRUPACIÓN DE PARCELAS  
C/ Alemania, Plz. de Malta, Parcelas R.7 y R.8 del Ámbito del Sector 19 P.G.O.U. Roquetas de Mar (Almería)

PROMOTOR  
Chirvel Inversiones S.L.

FECHA  
Junio 2.023

REF.  
21.90

ESCALA  
1:2.000

PLANO DE

Situación respecto al P.G.O.U. Roquetas de Mar  
Extracto del plano POP 01\_23

PLANO Nº.

**ED01**

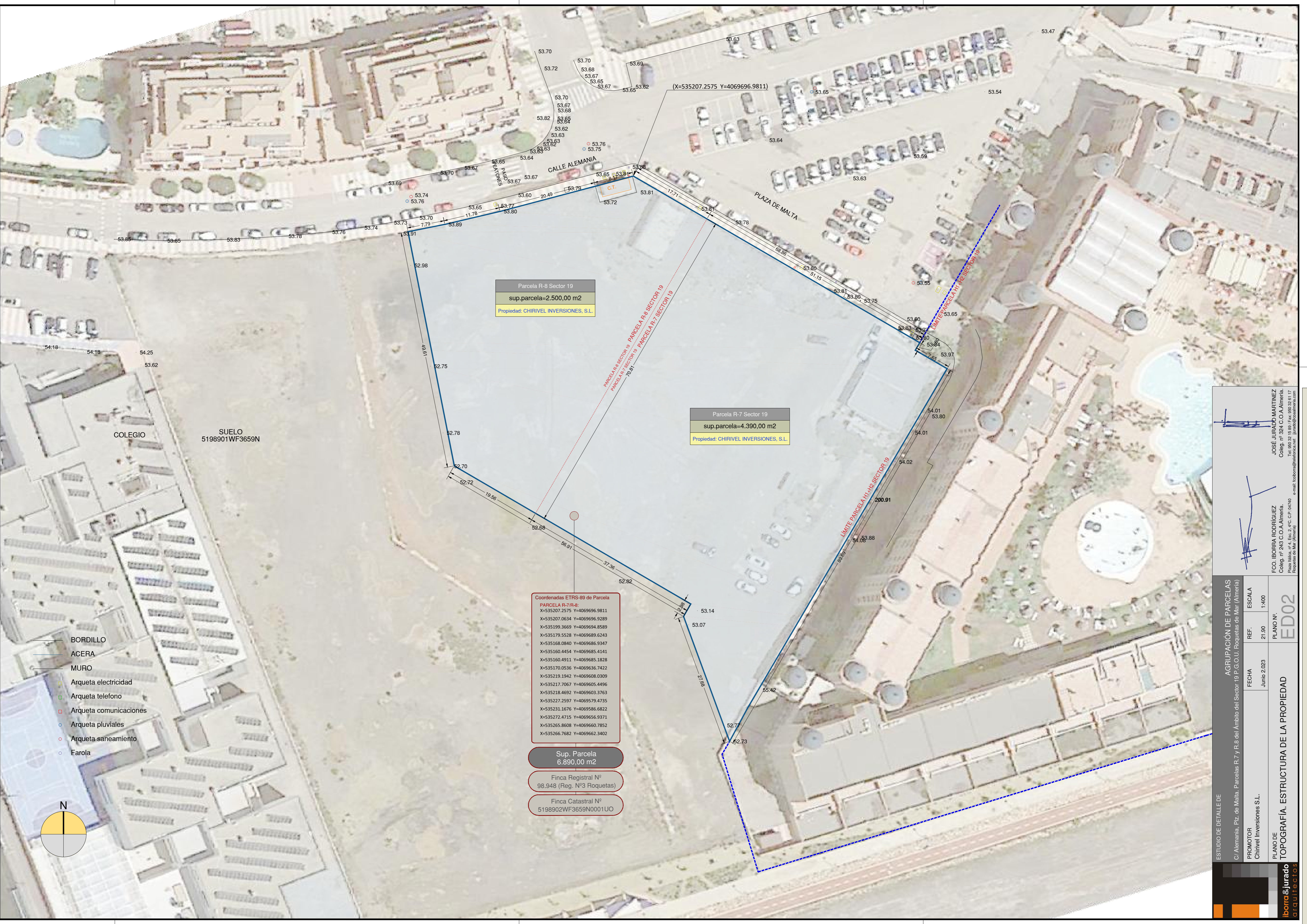


**iborra & jurado**  
arquitectos



FCO. IBORRA RODRÍGUEZ  
Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.  
Plaza Itálica, nº 4, Esc. 2.ª, 4.º C.º. 04740  
Roquetas de Mar (Almería)  
e-mail: fcoiborra@telefonica.net jurado@coaalmeria.com

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ  
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.  
Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17  
e-mail: jjurado@coaalmeria.com



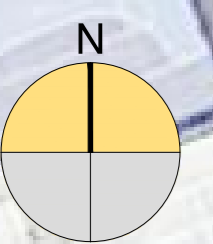
Parcela R-8 Sector 19  
 sup.parcela=2.500,00 m2  
 Propiedad: CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.

Parcela R-7 Sector 19  
 sup.parcela=4.390,00 m2  
 Propiedad: CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.

Coordenadas ETRS-89 de Parcela PARCELA R-7/R-8:  
 X=535207.2575 Y=4069696.9811  
 X=535207.0634 Y=4069696.9289  
 X=535199.3669 Y=4069694.8589  
 X=535179.5528 Y=4069689.6243  
 X=535168.0840 Y=4069686.9347  
 X=535160.4454 Y=4069685.4141  
 X=535160.4911 Y=4069685.1828  
 X=535170.0536 Y=4069636.7422  
 X=535219.1942 Y=4069608.0309  
 X=535217.7067 Y=4069605.4496  
 X=535218.4692 Y=4069603.3763  
 X=535227.2597 Y=4069579.4735  
 X=535231.1676 Y=4069586.6822  
 X=535272.4715 Y=4069656.9371  
 X=535265.8608 Y=4069660.7852  
 X=535266.7682 Y=4069662.3402

Sup. Parcela  
 6.890,00 m2  
 Finca Registral Nº  
 98.948 (Reg. Nº3 Roquetas)  
 Finca Catastral Nº  
 5198902WF3659N0001UO

- BORDILLO
- ACERA
- MURO
- Arqueta electricidad
- Arqueta telefono
- Arqueta comunicaciones
- Arqueta pluviales
- Arqueta saneamiento
- Farola



AGROPACCIÓN DE PARCELAS  
 C/ Alemania, Plz. de Malta, Parcelas R.7 y R.8 del Ámbito del Sector 19 P.G.O.U. Roquetas de Mar (Almería)

PROMOTOR  
 Chirivel Inversiones S.L.

FECHA  
 Junio 2,023

REF.  
 21.90

ESCALA  
 1:400

PLANO Nº  
**ED02**

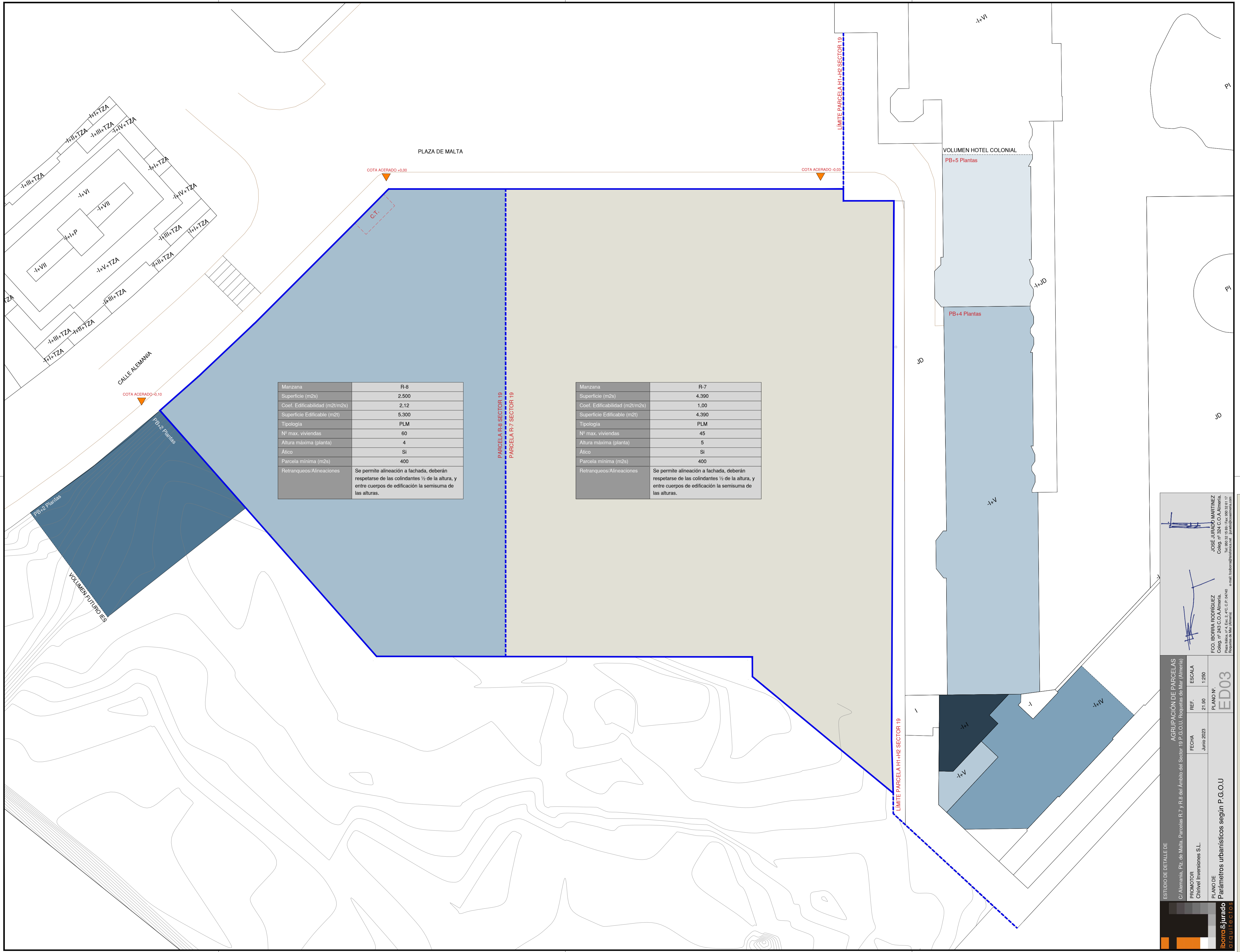
TOPOGRAFIA. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ  
 Coleg. nº 324 C.O.A.Alm. Almería.  
 Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 01 17  
 e-mail: toborra@telefonos.net / jurado@cooalmeria.com

FCO. IBORRA RODRIGUEZ  
 Coleg. nº 243 C.O.A.Alm. Almería.  
 Plaza Italia, nº 4, Esc. 2.ª C. P. 04740  
 Roquetas de Mar (Almería)  
 e-mail: toborra@telefonos.net / jurado@cooalmeria.com

ESTUDIO DE DETALLE DE

IBORRA & JURADO  
 arquitectos



Manzana	R-8
Superficie (m2s)	2.500
Coef. Edificabilidad (m2/m2s)	2,12
Superficie Edificable (m2t)	5.300
Tipología	PLM
Nº max. viviendas	60
Altura máxima (planta)	4
Ático	Si
Parcela mínima (m2s)	400
Retranqueos/Alineaciones	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

Manzana	R-7
Superficie (m2s)	4.390
Coef. Edificabilidad (m2/m2s)	1,00
Superficie Edificable (m2t)	4.390
Tipología	PLM
Nº max. viviendas	45
Altura máxima (planta)	5
Ático	Si
Parcela mínima (m2s)	400
Retranqueos/Alineaciones	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

**ESTUDIO DE DETALLE DE**  
**AGRUPACIÓN DE PARCELAS**  
 C/Almería, Pz. de Malta, Parcelas R.7 y R.8 del Ambiente del Sector 19 P.G.O.U. Roquejas de Mar (Almería)

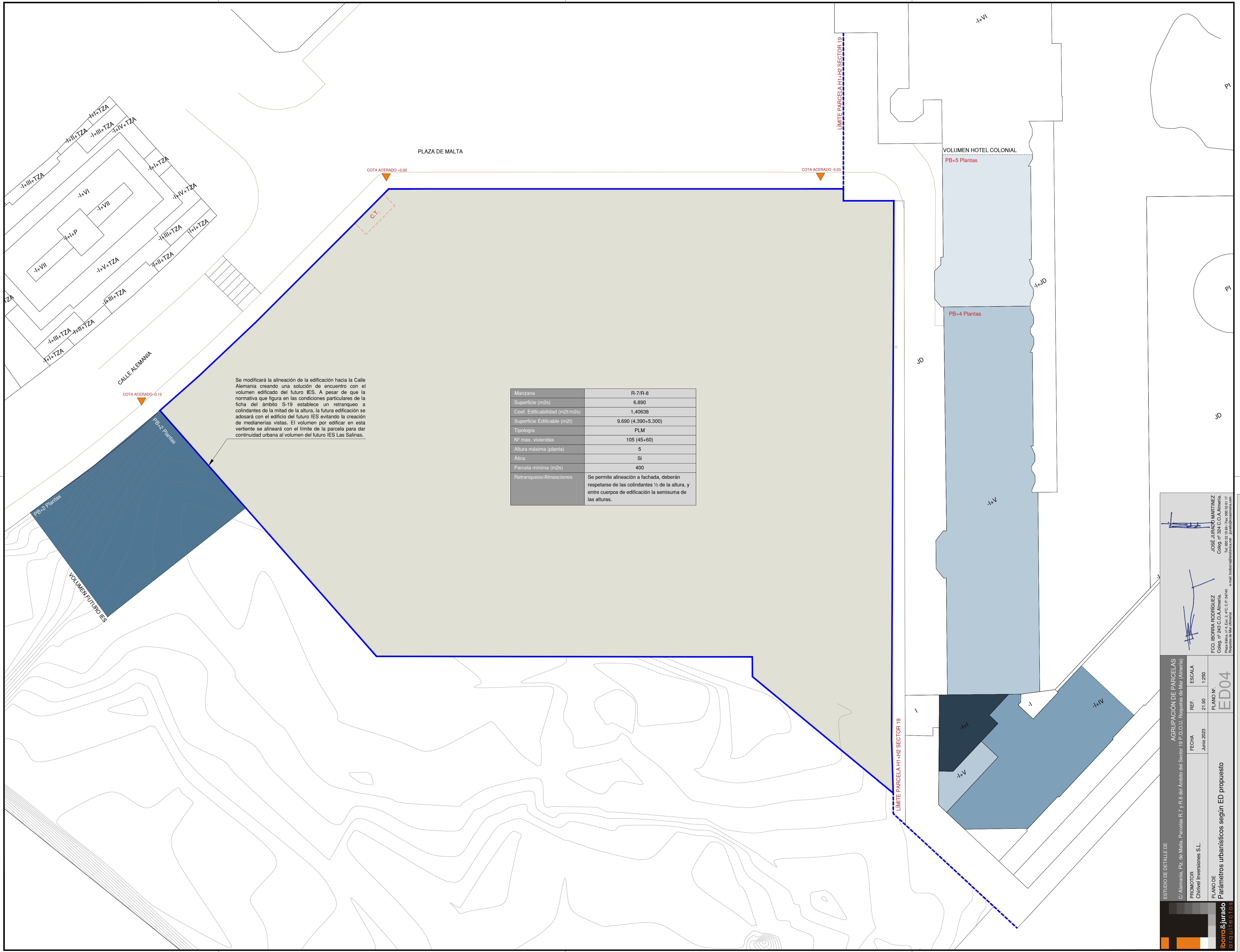
PROMOTOR	Chirivel Inversiones S.L.
FECHA	Junio 2023
REF.	21.90
ESCALA	1:250

PLANO Nº: **ED03**  
 Parámetros urbanísticos según P.G.O.U.

**iborra & Jurado**  
 ARQUITECTOS

JOSE JURADO MARTINEZ  
 Coleg. nº 324 C.O.A. Almería.  
 Tel: 960.32.8.99 / Fax: 960.32.81.17  
 email: tobora@iborrajurado.com | www.iborrajurado.com

FCO. IBORRA RODRIGUEZ  
 Coleg. nº 243 C.O.A. Almería.  
 Plaza Itálica nº 4, Etc. 2, 4º C. P.C. 04140  
 Roquejas de Mar (Almería) | email: tobora@iborrajurado.com | www.iborrajurado.com



Se modificará la alineación de la edificación hacia la Calle Alemania creando una solución de encuentro con el volumen edificado del futuro IES. A pesar de que la normativa que figura en las condiciones particulares de la ficha del ámbito S-19 establece un retranqueo a colindantes de la mitad de la altura, la futura edificación se adosará con el edificio del futuro IES evitando la creación de medianerías vistas. El volumen por edificar en esta vertiente se alineará con el límite de la parcela para dar continuidad urbana al volumen del futuro IES Las Salinas.

Manzana	R-7/R-8
Superficie (m2s)	6.890
Coef. Edificabilidad (m2/m2s)	1.40638
Superficie Edificable (m2t)	9.690 (4.390+5.300)
Tipología	PLM
Nº max. viviendas	105 (45+60)
Altura máxima (planta)	5
Ático	Si
Parcela mínima (m2s)	400
Retranqueos/Alineaciones	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

**ESTUDIO DE DETALLE DE**  
 C/ Alemania, Pz. de Malta, Parcelas R.7 y R.8 del Ámbito del Sector 19 P.G.O.U. Roquetas de Mar (Almería)

**PROMOTOR**  
 Chirivel Inversiones S.L.

**FECHA**  
 Junio 2023

**REF.**  
 21.90

**ESCALA**  
 1:250

**PLANO N.º**  
**ED04**

**Parámetros urbanísticos según ED propuesto**

**iborra & jurado**  
 ARQUITECTOS

**JOSE JURADO MARTINEZ**  
 Coleg. nº 324 C.O.A. Almería.  
 Tel: 952.32.8.99 / Fax: 952.32.81.17  
 email: tobora@iborrajurado.es | info@iborrajurado.es

**FCO. IBORRA RODRIGUEZ**  
 Coleg. nº 243 C.O.A. Almería.  
 Plaza Itálica nº 4, Esc. 2, 4º C. P. 04740  
 Roquetas de Mar (Almería) | email: tobora@iborrajurado.es | info@iborrajurado.es