

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS R-7 Y R-8 DEL ÁMBITO S-19
P.G.O.U. ROQUETAS DE MAR

SITUACIÓN:	CALLE ALEMANIA Y PLAZA DE MALTA. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
PROMOTOR:	CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.
ARQUITECTOS:	FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
FECHA:	JUNIO 2.023
REF:	21.90

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 62.1.e de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y según el cual “los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, un resumen ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 LISTA”.

1. ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la agrupación de dos parcelas urbanísticas (R-7/4.390 m² y R-8/2.500 m²), cuya superficie suma un total de 6.890 m², y determinar las alineaciones y alturas del conjunto.

Las dos parcelas R-7 y R-8 del ámbito S-19 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar forman una única parcela registral.

Son dos parcelas las que se pretenden agrupar urbanísticamente:

	FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIES			
			S/PGOU (m ²)	REGISTRAL (m ²)	CATASTRAL (m ²)	REAL (m ²)
PARCELA R-7	98.948	5198902WF3659N0001UO	4.390,00	6.500,00	6.733,00	6.890,00
PARCELA R-8			2.500,00			
TOTAL			6.890,00	6.500,00	6.733,00	6.890,00

Después de realizar un análisis de la normativa urbanística que afecta a las parcelas R-7 y R-8, se ha visto la oportunidad de realizar un Estudio de Detalle que clarifique las alturas, ocupación y los retranqueos de la edificación.

2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se ha procedido a analizar la aplicación de la normativa vigente del PGOU en las parcelas objeto del presente estudio de detalle y se ponen de manifiesto los motivos que justifican el E.D.

A pesar de ser el objeto de este ED dos parcelas urbanísticas (R-7 y R-8), se trata sin embargo de una única parcela registral con una referencia registral (Finca número **98.948** del Registro de la Propiedad número Tres de Roquetas de Mar.). Así mismo figura como una sola parcela en el Catastro con referencia 5198902WF3659N0001UO.

Sin embargo el tratamiento que le da el PGOU es suponiendo que son dos parcelas que proceden del Sector 19, hoy ámbito S-19, un Plan Parcial ya desarrollado y que ha sido absorbido por el PGOU con una ordenanza particular PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras) y con unas condiciones específicas que figura en la ficha del Ámbito S-19 que establecen las siguientes condiciones:

Manzana	R-7	R-8
Superficie (m ²)	4.390	2.500
Coef. Edificabilidad m ² /m ²)	1,000	2,120
Superficie Edificable (m ²)	4.390	5.300
Tipología	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	45	60
Altura máxima (planta)	5	4
Ático	Si	Si
Parcela mínima (m ²)	400	400

Retranqueos	<u>Se permite</u> alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes $\frac{1}{2}$ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas	<u>Se permite</u> alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes $\frac{1}{2}$ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas
-------------	---	---

Podemos ver que a pesar de ser una única finca registral y catastral la aplicación de las ordenanzas específicas son distintas en la edificabilidad, en la altura, en la densidad de viviendas, etc.

Se pretende unificar las condiciones de aplicación en una sola parcela de manera que se pueda realizar un solo proyecto con unas ordenanzas determinadas, por supuesto obtenidas de la aplicación de la ordenanza particular que figura en el PGOU, permitiendo compartir una mayor parcela y optimizar las zonas comunes del edificio.

A pesar de que las dos parcelas tienen la misma ordenanza particular PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras) no dejan de resultar contradictorios los parámetros de aplicación que figuran en la ficha del Ámbito S-19.

La parcela R-7 del Ámbito S-19, a pesar de tener una superficie de 4.390 m², frente a los 2.500 m² de la R-8, y una altura máxima permitida de PB+4 Plantas+Ático, frente a PB+3 Plantas+Ático de la R-8, tiene sin embargo una edificabilidad de 1,00 m²_{techo}/m²_{suelo}, frente a 2,12 m²_{techo}/m²_{suelo} para la R-8.

Resulta por tanto que la parcela R-7 con mayor superficie de suelo y mayor altura permitida tiene una edificabilidad menor con un menor número de viviendas asignado. La aplicación de estos parámetros urbanísticos desemboca en la disposición de una mayor superficie de espacios libres privativos para un menor número de viviendas (aprox. 90,50 m²_{ELP/Viv}). Si aplicamos los mismos en la parcela R-8 obtendríamos una equivalencia de aproximadamente 21,50 m²_{ELP/Viv}.

La ordenanza particular de aplicación es PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras). El Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación para las parcelas establece los retranqueos: "Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes $\frac{1}{2}$ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas." Las ordenanzas establecidas, de forma muy expresa y clara, permiten la alineación a fachada de la tipología PLM pero no prohíbe su retranqueo. Por tanto, entendemos que este podrá realizarse siempre que no se creen medianerías vistas y se resuelva mediante una solución lógica y estética.

La superficie de abertura que se crea entre las edificaciones de las dos parcelas está situada aproximadamente en la mitad de la Plaza de Malta (Línea de división entre las Parcela R-7 Y R-8). Creemos que esta separación entre volúmenes y la abertura espacial sería más lógica urbanísticamente si fuese continuación de la calle Andorra, situándola en la esquina de la parcela R-8.

El presente Estudio de detalle propone por tanto dos operaciones que mejorarían la imagen urbana del conjunto edificado, así como la calidad de la trama urbana general.

- Por un lado, la consideración de las dos parcelas urbanísticas como una sola parcela, lo que nos permitiría la construcción de un solo inmueble con una gran zona común interior, compartiendo servicios propios del uso residencial. Igualmente se realizaría un reparto más equitativo tanto del aprovechamiento, alturas como del número de viviendas asignado a cada parcela.
- 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.

En conclusión, el presente Estudio de Detalle propone:

1.- Unir las dos parcelas urbanísticas en una sola parcela y unificar sus condiciones de edificabilidad y de altura, de manera que sin superar la edificabilidad permitida y adaptando el volumen a las ordenanzas se obtenga un volumen más acorde y adaptado al entorno más próximo. Se distribuirán los volúmenes de edificación evitando la masificación exclusivamente en el perímetro. Se crea una zona libre interior de grandes dimensiones, con suficiente superficie para su consideración como patio de manzana (círculo inscrito de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones que lo puedan configurar, y como mínimo de nueve metros en su interior; Art. 10.30.4), además de para facilitar la maniobra de un camión de bomberos (Paso de ancho mayor a 3,50 m y círculo inscrito de radio mayor a 12,50 m; Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio, Sección S15)

Con todo el Estudio de Detalle propone como condiciones especiales de ámbito S-19 las siguientes:

Manzana	R-7	R-8	R-7/R-8
Superficie (m ²)	4.390	2.500	6.890
Coef. Edificabilidad m ² /m ²)	1,000	2,120	1,40638
Superficie Edificable (m ²)	4.390	5.300	9.690 (4.390+5.300)
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	45	60	105 (45+60)
Altura máxima (planta)	5	4	5
Ático	Si	Si	Si

2.- En relación con la alineación de los volúmenes hacia la Calle Alemania, el volumen por edificar se alineará con el límite de la parcela para dar continuidad urbana al volumen del futuro IES Las Salinas. Se mantendrá la altura edificada del futuro IES en su encuentro para evitar la creación de medianerías vistas. Se trata de una alineación más acorde y similar al ámbito en el que se sitúa, con edificaciones de volúmenes ligeros y aterrizados.

Con la disposición de volúmenes detallada en este Estudio de Detalle podría materializarse la edificabilidad asignada, siendo de 9.690 m²_{techo} para el conjunto.

El presente Estudio de Detalle contiene los parámetros urbanísticos resultantes para el conjunto. La descripción de los volúmenes y usos proyectados sobre rasante del sólido capaz previsible estarán sujetos a la posterior definición en el proyecto de edificación para la obtención de la licencia de obras. El Proyecto de Edificación que definirá con precisión la edificación objeto de la licencia se ajustará al presente E.D. y a la superficie máxima edificable de acuerdo con las condiciones establecidas en la ordenanza de planeamiento general.

De acuerdo con el análisis urbanístico el presente Estudio de Detalle se justifica por lo siguiente:

- Necesidad de unificar la normativa de aplicación. Se trata de una única parcela registral que la normativa específica del PGOU considera como dos parcelas, con condiciones urbanísticas distintas. Una para la parcela R-7 y otra para la parcela R-8. Estas normativas discrepan en las alturas y la edificabilidad.
- Necesidad de solucionar la solución de encuentro entre la futura edificación, y el volumen edificado del futuro IES Las Salinas.
- Necesidad de unir las parcelas para conseguir la construcción de un solo inmueble con una gran zona común interior, compartiendo servicios propios del uso residencial, con un reparto más equitativo tanto del aprovechamiento, alturas como del número de viviendas asignado a cada parcela.
- Necesidad de conseguir una mejora en la imagen final del conjunto para dar una mejor visual de la Rambla del Cañuelo a través de la trama urbana en contraposición con el volumen edificado del Hotel Colonial que si ha supuesto una barrera visual importante hacia el mar.

Una vez aprobado el presente Estudio de Detalle, el proyecto y licencia de obra se desarrollará para toda la finca a la vez.

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 las Parcelas R-7 y R-8 del Ámbito S-19 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

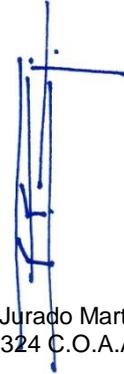
3.PLANOS

Se acompaña Plano de situación y emplazamiento de la manzana en la trama urbana, así como ficha del ámbito S-19.

Roquetas de Mar, 21 de junio de 2.023
LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



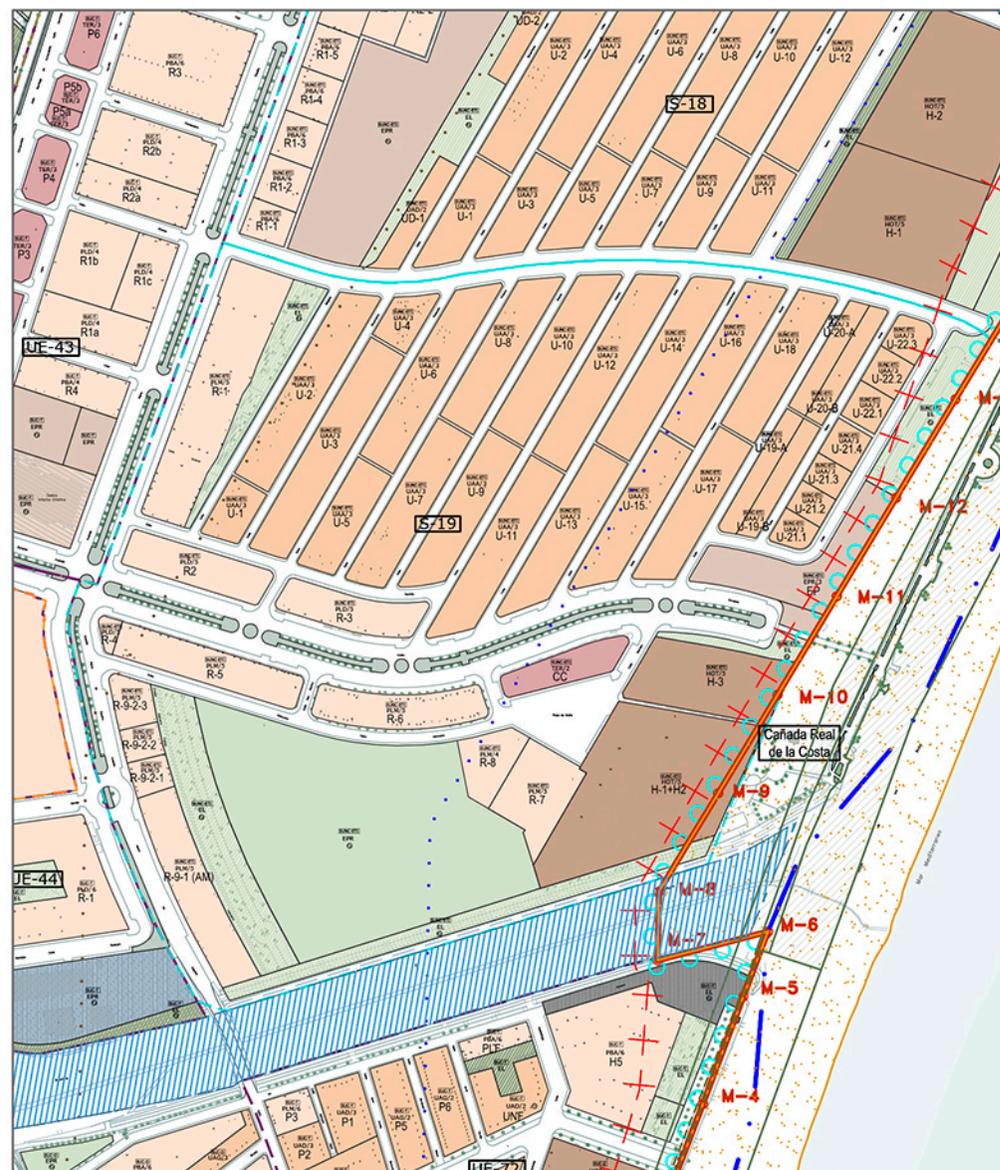
Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

Manzana	U-1	U-2	U-3	U-4
Superficie (m2)	1.788	6.418	7.012	1.675
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	894	3.209	3.506	838
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	6	22	24	5
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-5	U-6	U-7	U-8
Superficie (m2)	3.430	6.085	5.253	5.012
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	1.715	3.043	2.627	2.506
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	12	21	18	17
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-9	U-10	U-11	U-12
Superficie (m2)	4.951	5.532	5.672	6.407
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	2.476	2.766	2.836	3.204
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	19	19	22
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-13	U-14	U-15	U-16
Superficie (m2)	5.162	5.929	4.891	5.185
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,610	0,500
Superficie Edificable (m2)	2.581	2.965	2.984	2.593
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	20	23	18
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No



ÁMBITO S-19

urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	U-17	U-18	U-19-A	U-19-B
Superficie (m2)	4.791	4.762	2.004	1.912
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,610	0,610	0,610	0,429
Superficie Edificable (m2)	2.923	2.905	1.222	820
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	22	22	9	4
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	R7
Superficie (m2)	434	4.962	4.466	4.390
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,500	2,250	2,250	1,000
Superficie Edificable (m2)	1.085	11.165	10.049	4.390
Tipología	PLD	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	15	125	115	45
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	U-20-A	U-20-B	U-21.1	U-21.2
Superficie (m2)	1.837	1.912	946	946
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,610	0,429	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)	1.121	820	255	255
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	9	4	1	1
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R8	R9-1 (AM)	R9-2-1	R9-2-2
Superficie (m2)	2.500	6.450	1.000	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,120	3,260	3,260	3,260
Superficie Edificable (m2)	5.300	21.027	3.260	3.260
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	60	167	25	25
Altura máxima (plantas)	4	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	U-21.3	U-21.4	U-22.1	U-22.2
Superficie (m2)	946	1.182	1.182	1.182
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,270	0,270	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)	255	319	319	319
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	1	1	1	1
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-22.3	R1	R2	R3
Superficie (m2)	1.182	11.361	3.725	3.747
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,270	3,700	1,300	1,300
Superficie Edificable (m2)	319	42.036	4.843	4.871
Tipología	UAA	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	1	420	55	55
Altura máxima (plantas)	3	5	5	5
Ático	No	Si	Si	Si

Manzana	R9-2-3	H1+H2	H3	CC
Superficie (m2)	1.226	17.764	8.113	2.741
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,259	1,264	1,780	0,800
Superficie Edificable (m2)	3.996	22.445	14.441	2.192
Tipología	PLM	HOT	HOT	TER
Nº máximo de viviendas	33	0	0	0
Altura máxima (plantas)	5	5	5	2
Ático	Si	Si	Si	No

Manzana	EP			
Superficie (m2)	6.460			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,220			
Superficie Edificable (m2)	1.420			
Tipología	EPR			
Nº máximo de viviendas	0			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Parcela mínima: 100 m2.

Ocupación: 50% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m a lindero privado y 4,00m a fachada principal)

MANZANA CC (TER):

Parcela mínima: 500 m2.

Ocupación: 70% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

PLM:

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: 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 R9-1(AM) Y R9-2 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes.

MANZANA R1 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes. Unificación de cornisas en la avenida principal hasta una profundidad de 20m.

Alturas: Medidas de suelo a suelo, serán de 4,4m en planta baja, y de 2,9m en el resto de plantas. Edificabilidad: 3,7 m2/m2.

MANZANA R2 (PLD):

Parcela mínima: 400 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: Alineación en planta baja. Retranqueo máximo de 6m en plantas superiores.

Edificabilidad: 1,3 m2/m2.

HOT:

Parcela mínima: 4000 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

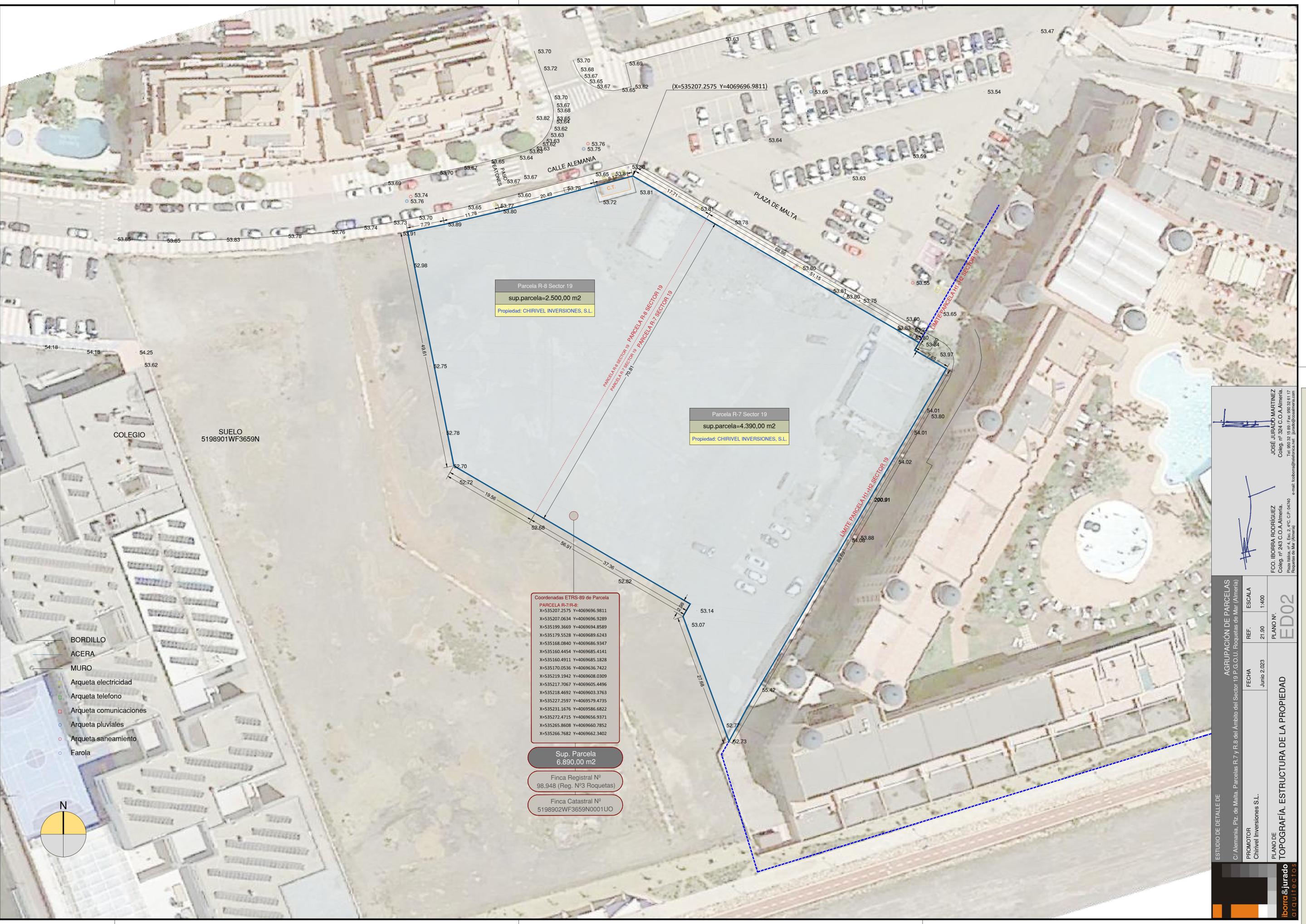
Retranqueos: 6m mínimo para fachada principal. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

EP:

Ocupación: 22% en planta baja; 22% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

Edificabilidad: 0,22 m2/m2.



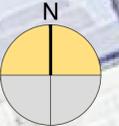
Parcela R-8 Sector 19
 sup.parcela=2.500,00 m2
 Propiedad: CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.

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



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
 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: tobaborra@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: tobaborra@telefonos.net / jurado@cooalmeria.com

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
 Chirivel Inversiones S.L.

FECHA
 Junio 2,023

REF.
 21.90

ESCALA
 1:400

PLANO Nº
ED02

TOPOGRAFIA. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

IBORRA & JURADO
 arquitectos