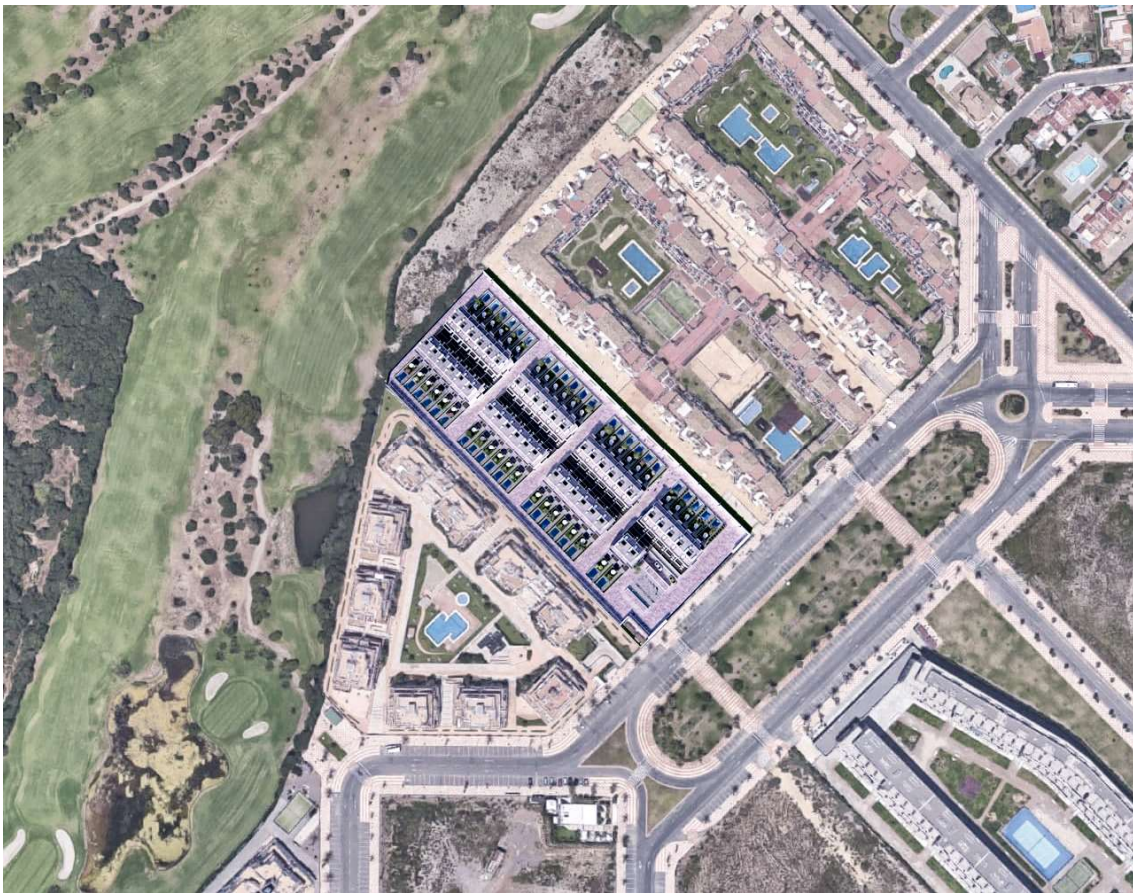


RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES FASE III DEL COMPLEJO URBANÍSTICO “VEREDA GOLF” EN PARCELA PT DEL SECTOR UE-96 DE PLAYA SERENA. ROQUETAS DE MAR



PROMOTOR

CJDE FAM 2016 S.L.
Calle Profesor Juan Carandell y Pericay, nº 23
14012 Córdoba
CIF: B56051568

ARQUITECTO

Eduardo Fernández Flores

1.- AGENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El **promotor** del presente estudio de detalle es:
CJDE FAM 2016 S.L.
Calle Profesor Juan Carandell y Pericay, nº 23
14012 Córdoba
CIF: B56051568

El **arquitecto** redactor es:
Eduardo Fernández Flores. Colegiado nº 325 COA Almería
C/ Martínez Campos 6, 1º
04001-Almería

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito de la UE-96 como suelo consolidación transformada (SUC-T), que proviene del Plan Parcial Playa Serena Sur, sector 37-A de las anteriores NN.SS de Roquetas de Mar, y corresponde al resto de parcela no edificada de la macroparcela que conforman a su vez las parcelas PT-a, PT-b, PT-c y PT-d (correspondiente a la Fase III del complejo inmobiliario privado denominado "Vereda Golf")

Las determinaciones del PGOU para el complejo inmobiliario son las siguientes:

- Ámbito: UE-96
- Manzana: PT
- Superficie de manzana: 70.144m²
- Número máximo de viviendas de la manzana: 701
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 1,00m²t/m²s
- Tipología: PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición)
- Parcela Mínima: Superficie mínima de 12.000m²
- Retranqueos:
 - 5,00 m a linderos exteriores
 - 3,00 m a linderos interiores
 - 100,00 m a la Zona Marítimo Terrestre
- Ocupación de parcela: 60%
- Ocupación bajo rasante: Tres plantas bajo rasante como máximo, la cual no podrá exceder el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Altura (nº de plantas): 5 plantas (planta baja+cuatro)
- Ático: Permitido

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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.

El objeto del Estudio de Detalle es dar cumplimiento al párrafo segundo del artículo 10.123.2 de las normas urbanísticas del Plan General que exige:

“Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración con el entorno y su propio paisaje”.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

Las condiciones urbanísticas de la parcela se resumen en la siguiente tabla:

Clasificación del suelo	Urbano
Categoría del suelo	Consolidado SUC-T
Ámbito urbanístico	UE-96
Manzana	Pueblo típico “PT”
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar de libre disposición “PLD”
Uso Característico	Residencial plurifamiliar
Usos pormenorizados. Compatibilidad	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reuniones, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	43 (701 en total. Materializadas 658)
Superficie de parcela	15.313,54 m ²
Parcela mínima	12.000 m ²
Coefficiente de edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	15.313,54 m ²
Ocupación máxima de parcela	60%
Ocupación bajo rasante	1 planta bajo rasante. El perímetro de la planta baja no podrá exceder la edificación bajo rasante. Máximo 60%
Altura y número de plantas	PB + 2 (3 plantas)
Retranqueos a linderos	5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos interiores. 100 m a la ZMT

4.- ÁMBITO OBJETO DE LA 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 PT (la parte afectada de la manzana PT, es decir, los 15.313,54 m² que tratan el presente estudio de detalle) de la urbanización de Playa Serena Sur.

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

Octubre 2022
El Arquitecto
Eduardo Fernández Flores