

## RESUMEN EJECUTIVO

### 1. OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8, dado que la mayor precisión del levantamiento topográfico realizado, permite el reconocimiento de la realidad física existente, coincidente con la realidad jurídica de la finca registral nº 88346 con una superficie de 2525 m<sup>2</sup>, que es la misma que la recogida en la ficha del Ámbito S-44 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y Calificación.

Además el Estudio de Detalle plantea la modificación de las determinaciones urbanísticas detalladas relativas a la alineación a vial definida de forma genérica en el *Artículo 10.108 Alineación a Vial o Espacio Público*, pues con el presente Estudio de Detalle se establece como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%, tal y como establece la ordenanza de aplicación.

### 2. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se indican a continuación los motivos de conveniencia y necesidad de ajustar las alineaciones y la ordenación de volúmenes mediante el presente Estudio de Detalle:

#### **1. Previsión y compatibilidad con el PGOU de Roquetas de Mar 2009**

Según el artículo 6.10. del PGOU, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado por los Planes.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son los establecidos, entre otros, en el artículo 6.10 del PGOU, por lo que el presente documento está previsto y es compatible con el planeamiento vigente.

#### **2. Criterios de Sostenibilidad y eficiencia energética**

El ajuste de alineaciones propuesto permite no masificar sobre rasante una gran parte de la parcela de referencia, permitiendo espacios libres y zonas verdes interiores de calidad. Con ello, se reduce el efecto isla de calor y se mejoran las condiciones higrotérmicas y microclimáticas del entorno. Este hecho, a su vez, mejora la ventilación y orientación de las futuras viviendas de la parcela, mejorando la eficiencia energética de los volúmenes edificatorios al obtener mayor captación y ganancia solar.

#### **3. Reducción del impacto paisajístico**

Al alinear la edificación al lindero de la Calle Puerto del Rosario, Laguna y Canteras, con un fondo máximo edificable de 18 metros, se libera gran parte de la parcela, mejorando la estética de la ciudad y se originan promociones de mejor calidad y de gestión asumible, lo cual es conveniente dada la inestabilidad del mercado inmobiliario actual.

Cabe destacar que a viario público podrán sobresalir los cuerpos salientes y volados según las condiciones del PGOU de Roquetas de Mar de 2009, además de elementos estéticos como aleros y cornisas de poca entidad sin limitación de longitud. Además, se podrán realizar vuelos abiertos o cerrados hacia el interior de la parcela sin sobrepasar el fondo máximo edificable establecido.

### 3. SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE PARCELACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Si bien el estudio de detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos ni construcciones colindantes, ni altera la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta al viario público existente, el señalamiento de alineaciones objeto del estudio de detalle exige la suspensión de los procedimientos de parcelación y ejecución urbanística en el ámbito del estudio de detalle. El acuerdo de aprobación inicial del presente estudio de detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

### 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 02: DIMENSIONES DE LA PARCELA SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO Y FICHA VIGENTE DEL S-44

PLANO 03: ALINEACIÓN OBLIGATORIA ESTABLECIDA

Los Arquitectos

   
J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP  
Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo

Almería, a Noviembre de 2024