

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 10 EN EL ÁMBITO UE-15 DEL P.G.O.U DE  
ROQUETAS DE MAR  
SITUACIÓN: CALLES CANTERBURY Y CALLE YORK  
INSTADO POR: CJDE FAM S.L. (B-56.051.568)**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del Estudio de Detalle es la de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la manzana 10 de la UE-15, en consonancia con el PERI, que permita proyectar una edificación con espacios libres.

La ordenación de volúmenes proyectada, tiene por finalidad una mejor integración en un entramado urbano y una armonización con el entorno. Además, se pretende actualizar las alineaciones definidas en el actual PGOU, ya que no se ajustan a la realidad física de la urbanización.

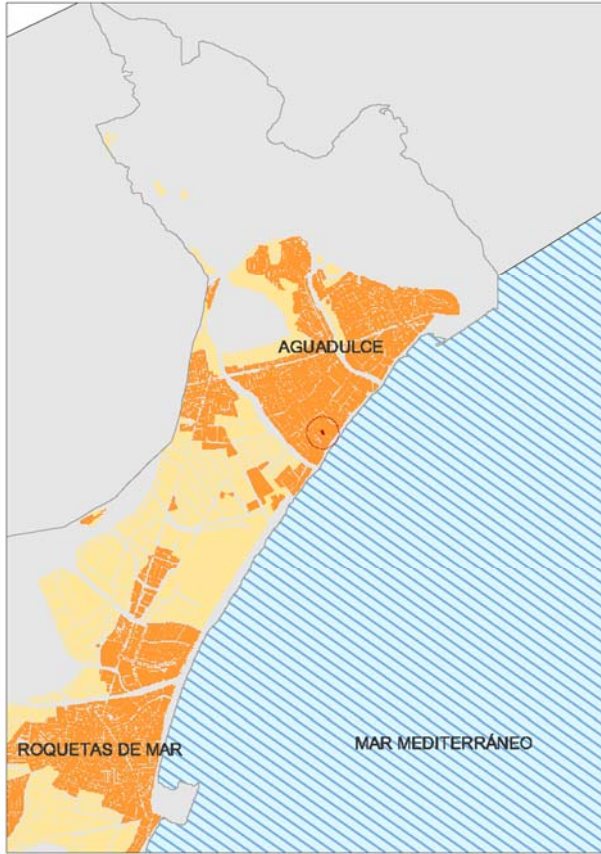
Con esta ordenación se genera una huella de ocupación menor en la parcela, lo que reduce significativamente la densidad edificatoria generando espacios libres privativos y del mismo modo un entramado urbano menos denso y masivo para dar paso a una trama urbana más liviana y armónica con el paisaje. Además, se evita generar medianerías vistas con las parcelas colindantes: la llamada “Casa Espiritualidad Reina y Señor” y el “Seminario de Verano”, cuya edificación es de tipo aislado con zonas verdes circundantes.

**DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS**

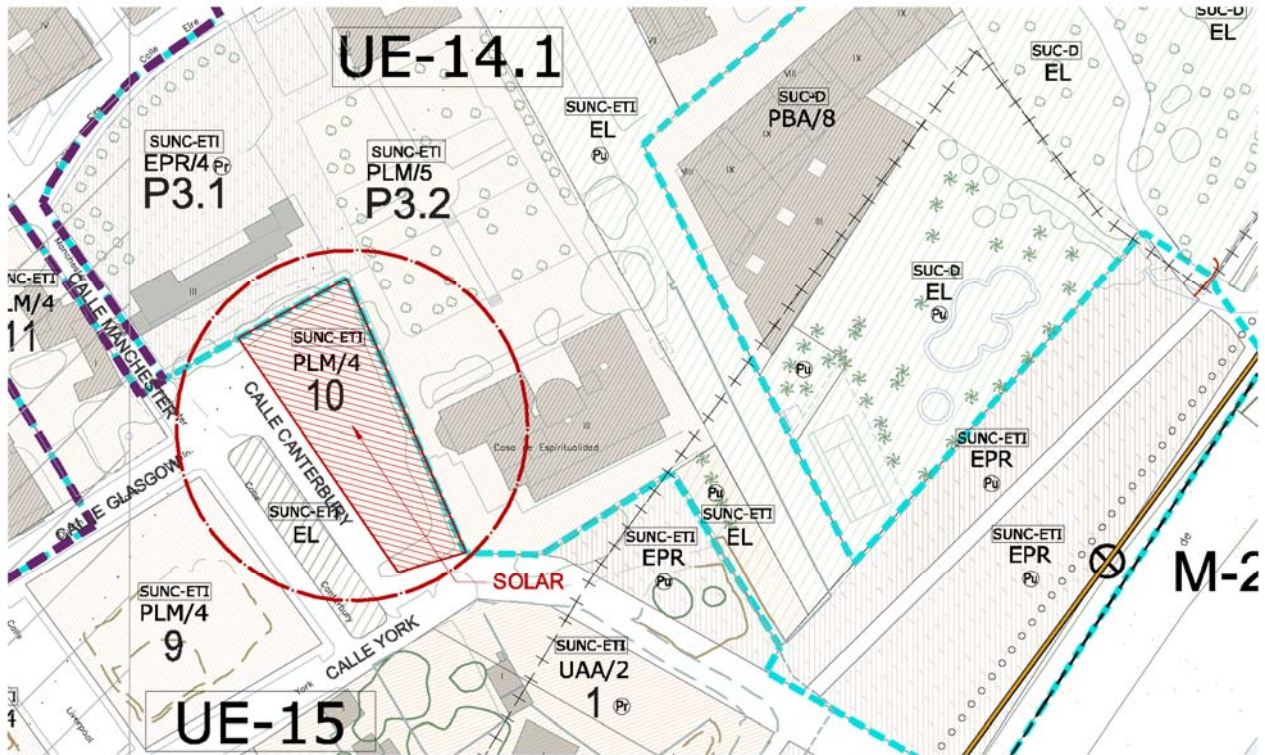
El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se ciñe exclusivamente a la manzana 10 de la UE-15, de 2.240,94 m<sup>2</sup> de cabida.

La manzana 10 objeto de este Estudio de Detalle se encuentra delimitada por:

- Lindero NE: Manzana P3.2 de la UE-14.1.
- Lindero NO: Manzana P3.1 de la UE-14.1.
- Lindero SE: C/ Canterbury.
- Lindero SO: C/ York.



PLANO DE SITUACIÓN  
MUNICIPIO DE ROQUETAS DE MAR  
E: 1/12.500



PLANO DE SITUACIÓN  
PLANO DE CALIFICACIÓN Nº11 DEL PGOU  
E: 1/2.000

## SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta consiste en ajustar las alineaciones exteriores a la realidad física y definir unas alineaciones interiores de acuerdo con el PERI que desarrolló la unidad de ejecución, de forma que la edificación proyectada no produzca medianerías vistas y generando espacios libres privados, y en armonía con el entorno.



*Imagen del sólido capaz con la ordenación actual. Se generan medianerías vistas hacia la Casa de Espiritualidad y el Seminario de Verano*



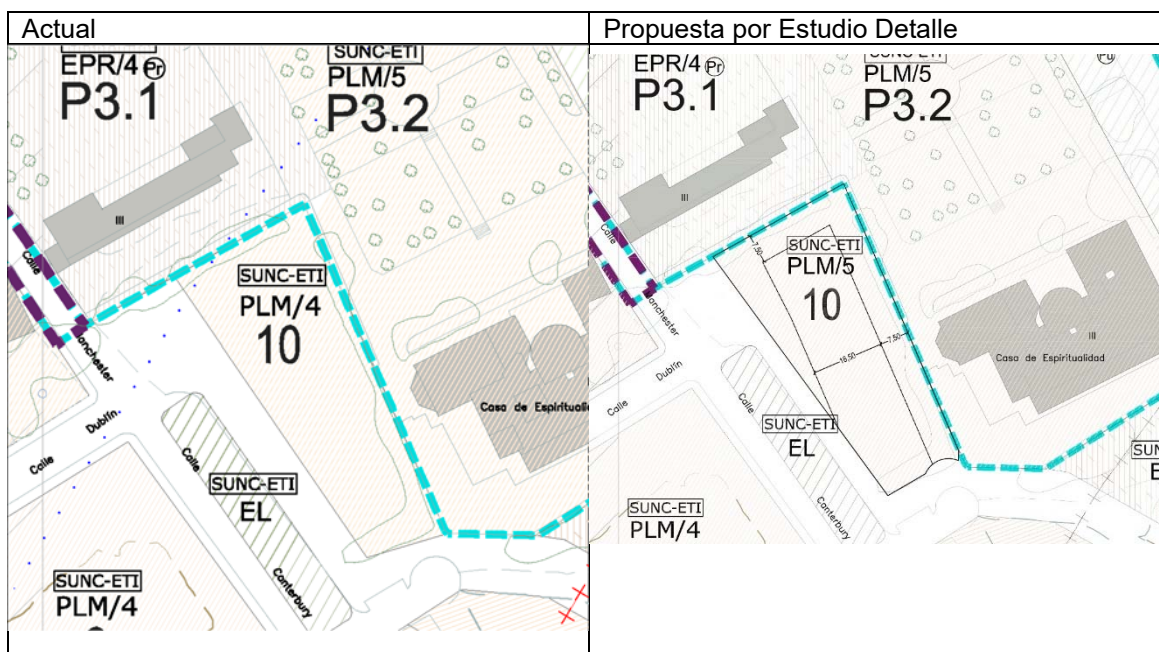
*Imagen del sólido capaz con la ordenación propuesta. Se genera un edificio con fachadas en todos sus lados y espacios libres alrededor*

## MÉTODO

Se modificarán los siguientes parámetros asignados a la parcela:

PARÁMETRO	ACTUAL	PROPUESTO
ALTURAS	<b>4</b>	<b>5</b>
ALINEACIONES	Ver cuadro siguiente	Ver cuadro siguiente

Alineaciones:



## RESULTADO

Los parámetros urbanísticos fundamentales como son la edificabilidad y el número de viviendas asignado permanecen inalterados. Se corrigen las alineaciones, se reduce la ocupación y se aumentan las plantas en una unidad. Es decir, la superficie edificable y el número de viviendas permanecen inalterados, únicamente se pretende generar una edificación que no genere medianerías vistas y más armónica con el entorno.

## **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 estudio de detalle es, la denominada Manzana 10 de la UE-15; delimitada por C/ Canterbury, C/ York, la Parcela 3.1 de la UE-14.1 y la parcela 3.2 de la UE-14.1.

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 en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

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

Roquetas de Mar, Septiembre de 2022

EL ARQUITECTO,

Adrián Navarro Martínez  
Colegiado 185 COAAlmería