

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 3 DEL SECTOR 41 DEL PGOU-2009 DE ROQUETAS DE MAR.



SITUACIÓN: Calle Rocío Jurado, nº8. Aguadulce, Roquetas de Mar.

PROMUEVE:
SUNSET RESIDENCIAL, S.L.

REDACTOR:
JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA – ARQUITECTO

REV 02_JULIO 2025

RODRIGUEZ Firmado digitalmente por
GARCIA RODRIGUEZ GARCIA
JUAN JOSE JUAN JOSE
[REDACTED] DN: cn=RODRIGUEZ GARCIA
[REDACTED] Garcia Juan Jose -
[REDACTED] c=ES
[REDACTED] Fecha: 2025.07.28
[REDACTED] 10:29:20 +02'00'

A) MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1- Agentes.
- 1.2.- Antecedentes y normativa de aplicación.
- 1.3.- Objeto del Estudio de Detalle.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1.- Datos de partida y referencia a la normativa de aplicación.
- 2.2.- Justificación urbanística y cuadro resumen de parámetros urbanísticos.
- 2.3.- Listado de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela 3.
- 2.4- Conclusiones.

B) CARTOGRAFÍA.

1.- Cartografía de información.

P1.1.- Plano de situación referido al PGOU-2009.

P1.2.- Levantamiento topográfico y coordenadas georreferenciadas de la parcela.

2.- Cartografía de ordenación.

P2.1.- Propuesta de Ordenación y cuadro resumen de características.

C) RESÚMEN EJECUTIVO.

- 1.- Ámbito y Antecedentes.
- 2.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 3.- Finalidad y justificación urbanística.
- 4.- Plano de la ordenación propuesta.
- 5.- Ámbito objeto de suspensión.

D) ANEXOS.

Anexo 1.- Ficha I: Infraestructuras y urbanismo adaptada a la Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana TMA/851/2021 de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

A) MEMORIA.

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- AGENTES.

Promotor:

SUNSET RESIDENCIAL, S.L.
CIF: B-72628191
C/José Córdoba Caparrós, nº3
(04007) Almería.

Técnico redactor del Estudio de Detalle:

Juan José Rodríguez García.
NIF: [REDACTED]
Arquitecto Colegio Oficial de Arquitectos de Almería Nº0619.
C/ Santa Marta, nº2, Bloque 2, 3^a, 29
C.P. 04740 Roquetas de Mar, Almería.

1.2.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se recibe el encargo por parte de la mercantil SUNSET RESIDENCIAL, S.L., como titular de la parcela catastral con referencia 6934603WF3763S0001XH, para la redacción del presente Estudio de Detalle, para lo que se ha contado y consultado con toda la documentación y normativa vigente, relacionándose a continuación algunos de los principales documentos utilizados para la redacción del presente estudio:

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar como documento base, así como las 25 innovaciones al mismo publicadas hasta la fecha, además de los distintos instrumentos de ordenación complementaria aprobados definitivamente.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de la LISTA.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Según el artículo 71.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA):

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos.”

El objeto del presente estudio de detalle es **ajustar la posición de la línea de edificación situada al oeste de la parcela, de forma que esta no tenga que coincidir obligatoriamente con la alineación exterior del solar**, posibilitando la aparición de un espacio libre exterior privado en el interior de la parcela, lo que favorecerá una implantación de la edificación más adecuada a la malla urbana donde se integra.

En ningún caso el presente Estudio de Detalle pretende cambiar el uso urbanístico del suelo, ni alterar la edificabilidad o el número de viviendas asignadas a la parcela, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1.- DATOS DE PARTIDA Y REFERENCIA A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

-Referencia catastral de la parcela: 6934603WF3763S0001XH.

-Superficie registral de parcela: 2.148 m².

-Superficie según ficha sector 41 PGOU-2009: 2.148 m².

-Localización: Calle Rocío Jurado, nº8. Aguadulce, Roquetas de Mar.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se encuentra categorizada dentro de la Zona II:SUC-T definida por el Plan General como la **zona donde se incluyen los suelos desarrollados según el PGOU de 1997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones**, y que han sido reconocidos como SUC-T por haber sido adecuadamente gestionados y urbanizados y tener su urbanización recepcionada por el Ayuntamiento.



Figura 1: Situación de la parcela sobre el plano de identificación de Sectores dentro de la Zona II.

En esta Zona, el Plan General especifica una serie de determinaciones urbanísticas que, en este caso, tendrán la consideración de normas particulares de la edificación. Concretamente, la parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro del ámbito del Sector 41. **Las normas particulares para la edificación de dichas parcelas vienen expresadas de forma resumida y sintética en la ficha de dicho Sector 41**, tal y como se muestran a continuación:

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m ²)	2662	3338	2148	7646
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	2,700	1,770	2,310	0,750
Superficie Edificable (m ²)	7187	5908	4962	5735
Tipología	PLM	PLM	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	72	59	50	58
Altura máxima (plantas)	5	5	5	3
Alico	Si	Si	Si	No

Manzana	5			
Superficie (m ²)	704			
Coef. Edificabilidad (m ² /m ²)	1,050			
Superficie Edificable (m ²)	739			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	7			
Altura máxima (plantas)	3			
Alico	No			

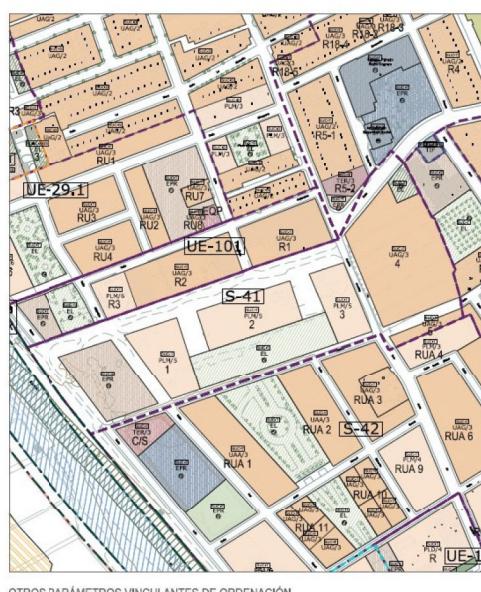


Figura 2: Ficha del Sector 41 donde aparecen resumidas de forma sintética algunos parámetros urbanísticos de aplicación directa.

Para la Parcela 3, las principales determinaciones urbanísticas son:

Manzana:	3
Superficie de la parcela:	2.148m²
Coeficiente de edificabilidad:	2,310m^{2t}/m²
Superficie Edificable:	4.962m^{2t}
Tipología:	PLM
Nº máximo de viviendas:	50
Altura máxima (plantas):	5
Ático:	Si

Complementariamente a las normas de la edificación definidas en el cuadro resumen, serán de aplicación las normas para la edificación de la parcela definidas en la Normativa Urbanística del Plan General, concretamente en el **Capítulo Undécimo de Condiciones Particulares de Calificación Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)**, *Artículos 10.106 a Artículo 10.117*, ambos inclusive.

2.2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y CUADRO RESÚMEN DE PARÁMETROS.

En caso de aplicar estrictamente los condicionantes de ordenación de la calificación PLM sobre la parcela objeto del estudio de detalle, daría como resultado una ordenación poco adecuada a su entorno, repercutiendo sobre la calidad de las futuras construcciones y del entorno inmediato de las mismas.

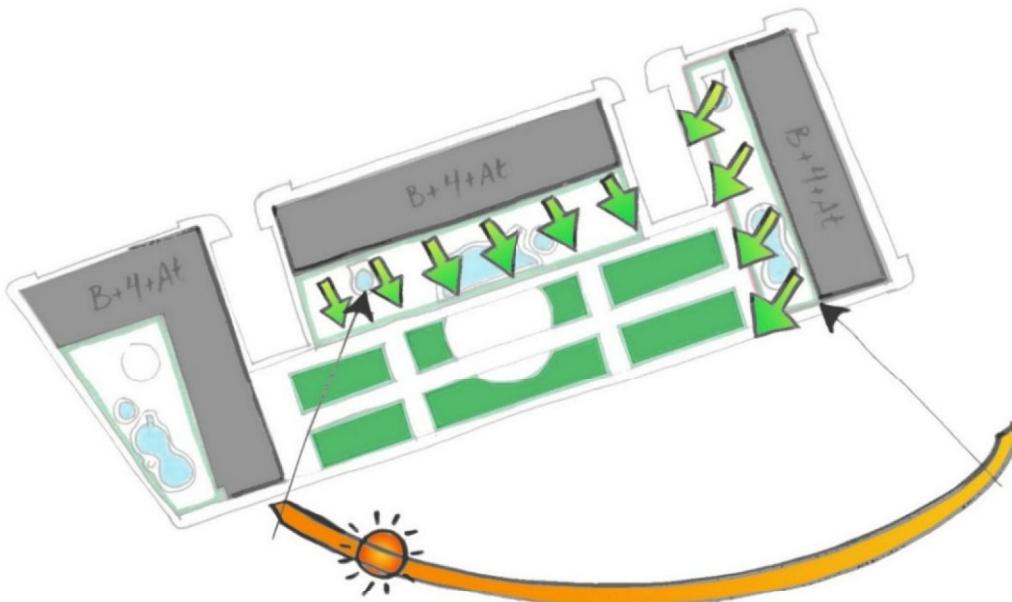
La sociedad propietaria de la parcela tiene el objetivo de desarrollar un proyecto arquitectónico de conjunto sobre el mismo, para lo que se realiza una propuesta de ordenación volumétrica que, consolidando las edificaciones sobre las vías principales con el objetivo de hacer ciudad, reordena el volumen edificatorio para lograr una mejor integración arquitectónica y urbanística de las futuras edificaciones a implantar sobre el suelo.

En el sistema de ordenación propuesto, se sitúa la edificación ocupando por completo el lindero Este de la parcela, coincidiendo con la alineación oficial exterior de la calle de D. Juan de Austria. Sobre dichas alineaciones, se permiten la existencia de vuelos, que se ordenarán conforme a lo establecido en los *Artículos 10.72 y 10.73* de las Normas Urbanísticas.

Sobre esta fachada Este y alineada con la Calle de D. Juan de Austria, se permite la apertura de patios abiertos a fachada, estableciéndose para los mismos un ancho mínimo de 6m. Dichos patios, en el caso de existir, deberán situarse separados de ambas esquinas Noreste y Sureste una distancia de al menos 10m, y siendo el porcentaje total de la fachada ocupada por los patios inferior al 30% de la superficie de la misma, todo ello encaminado a consolidar las construcciones sobre las esquinas del solar y no generar discontinuidades en la malla urbana.

Con el estudio de detalle se define la alineación interior de parcela de forma que la línea de edificación oeste no tenga que coincidir obligatoriamente con la alineación exterior del solar, permitiendo la posibilidad de generar un espacio libre exterior privado en el interior de la parcela, lo que repercutirá en una mejor calidad del entorno construido, y dando continuidad al sistema de ordenación establecido por las construcciones vecinas. La alineación interior de la parcela en su lindero oeste se define por dos puntos situados a un mínimo de 12,00 metros en la Calle Rocío Jurado y a un mínimo de 14,00 metros en la Calle Joaquín Sabina, el resto de las alineaciones a vial serán conforme a la norma urbanística del PGOU (artículo 10.108).

Sobre dicho espacio libre privado podrán existir cuerpos y/o elementos volados a partir de planta primera, incluyendo esta; pudiendo volar una distancia máxima de 3m medidos de forma perpendicular desde la nueva alineación interior establecida. No se establece una limitación en la longitud de dichos vuelos interiores siempre que discurran de forma paralela a la nueva alineación, pudiendo ocupar la totalidad de dicha fachada. Los vuelos a vial serán conforme a la normativa urbanística del PGOU.



Para garantizar que el espacio libre situado al oeste cuenta con iluminación y ventilación suficiente y que, se reconoce de forma adecuada la alineación oficial de la parcela, se aplica el **Artículo 10.79 de Cercado de Solares y Cerramientos de Parcelas**, sobre aquellos linderos que cierran la parcela perimetralmente, limitando la altura máxima de dicho cerramiento perimetral de parcela a 1,50m opacos, más 1,50m de celosía, sumando un total de 3,00m de altura máxima permitida para el cerramiento.

La planta ático se definirá a partir de las alineaciones anteriores y se ajustará a las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU fijadas en el Artículo 10.112.

En el plano **P2.1_Propuesta de Ordenación y cuadro resumen de características**, se reflejan y resumen los distintos parámetros urbanísticos ajustados en el presente Estudio de Detalle.

Para todas aquellos condicionantes urbanísticos no referidos expresamente en el presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las citadas normas para la edificación de parcela definidas en la Normativa Urbanística del Plan General, **Capítulo Undécimo de Condiciones Particulares de Clasificación Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)**, *Artículos 10.106 a Artículo 10.117*, ambos inclusive.

El resto de los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela no sufren modificación alguna, no alterando en ningún caso el uso, tipología edificatoria, aprovechamiento urbanístico o edificabilidad de la parcela, de forma que estas modificaciones nunca afectarán negativamente a las parcelas colindantes o las dotaciones del ámbito objeto de estudio.

Se adjunta un cuadro resumen de las determinaciones urbanísticas de aplicación para la parcela antes y después de la modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle:

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS			
PARÁMETRO	PGOU-2009	PROPIEDAD ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO	Obligatorio	Obligatorio a calles de D. Juan de Austria, Rocío Jurado y Joaquín Sabina	Al menos a 3 de los 4 viales
COND. PART. DE ESTÉTICA	Tratamiento como fachada de los frentes que no estén ocupados por la edificación. Al menos 3 plantas de 2,5m de altura cada una.	Parte opaca de 1,5m en la base y parte de celosía de 1,5m hasta completar 3m de altura máxima total	Se aplica la normativa general PGOU (Artículo 10.79) de Cerramientos de Parcelas.
PATIOS	Se permiten patios de parcela, de manzana y patios abiertos a fachada con Estudio de Detalle	Se permiten patios abiertos a fachada en lindero Este de >6m de anchura y situados a más de 10m de las esquinas, que ocupen <30% sup. de fachada	Se definen parámetros que ordenan y posibilitan la aparición de patios abiertos a fachada.

2.3.- LISTADO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DEL PERÍMETRO DE LA PARCELA 3, EN COORDENADAS ETRS 89, HUSO 30:

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VÉRTICES DEL PERÍMETRO DE LA PARCELA 3 AJUSTADA, EN UTM ETRS-89		
Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	536.930,55	4.073.293,57
2	536.959,35	4.073.303,60
3	536.985,70	4.073.241,02
4	536.954,45	4.073.230,39

2.4.- CONCLUSIONES:

Una vez finalizada la redacción del presente documento, y aportadas las justificaciones y documentación requeridas, según lo previsto en los artículos 71 de la Ley 7/2021(LISTA) y artículo 94 del Decreto 550/2022, (Reglamento General Lista), se eleva a la superioridad para su aprobación si procede.

En Almería, julio de 2025



Juan José Rodríguez García

Arquitecto

B) CARTOGRAFÍA.

1.- Cartografía de información.

P1.1.- Plano de situación referido al PGOU-2009.

P1.2.- Levantamiento topográfico y coordenadas georreferenciadas de la parcela.

2.- Cartografía de ordenación.

P2.1.- Propuesta de Ordenación y cuadro resumen de características.