

C) RESUMEN EJECUTIVO

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.

TÉCNICO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:
JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ GARCÍA – ARQUITECTO

REV 2_JULIO 2.025

Firmado digitalmente
por RODRIGUEZ
GARCIA JUAN JOSE -
RODRIGUEZ
GARCIA JUAN JOSE -
DN: cn=RODRIGUEZ
GARCIA JUAN JOSE -
c=ES
Fecha: 2025.07.28
10:24:34 +02'00'

C) RESUMEN 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 la suspensión.

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

1.- Ámbito y Antecedentes:

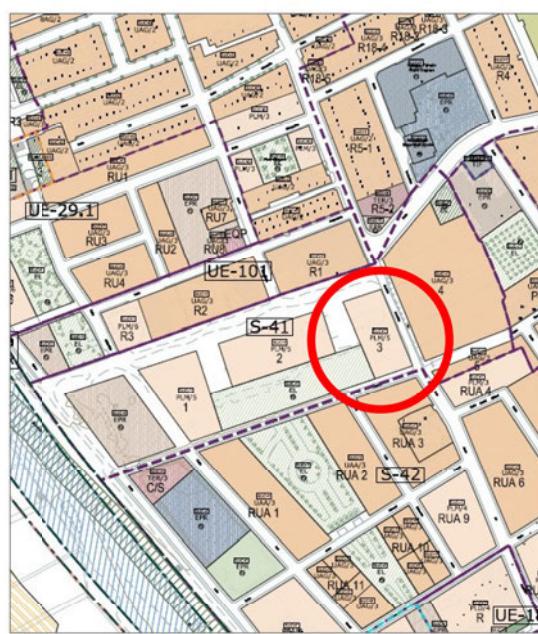
El ámbito del presente Estudio de Detalle es la parcela 3 del Sector 41 del Plan General de Roquetas de Mar. Este sector se encuentra dentro de la Zona II: SUC-T, identificada por el Plan General como suelos urbanos consolidados en transformación.

La parcela propiedad de SUNSET RESIDENCIAL S.L., constituye manzana completa y presenta linderos frontales hacia las 4 calles que la rodean. Tiene forma de trapezoide rectangular de dimensiones aproximadas de 68m de longitud Norte-Sur por 32m de ancho en su dimensión Este-Oeste. Al Este de la parcela se sitúa la calle de Don Juan de Austria; a Norte la Calle Rocío Jurado; a Oeste, calle sin salida a la que se accede desde la calle Rocío Jurado, llamada calle María del Monte y zona verde pública; y a sur la Calle Joaquín Sabina. Las rasantes de la parcela presentan un ligero desnivel entre las calles Norte y Sur de aproximadamente 3,5m de diferencia.

En la ficha resumen de dicho sector se identifica la parcela y se resumen los principales parámetros urbanísticos con los que cuenta:

| 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 |
| Atico | Sí | Sí | Sí | 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 | | | |
| Atico | No | | | |



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ZONA ORDENANZA

II

Figura 1: Ficha del Sector 41 donde aparecen resumidas de forma sintética algunos parámetros urbanísticos de aplicación directa.

Complementariamente a las normas de la edificación definidas en el cuadro resumen, son 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.- Objeto del Estudio de Detalle:

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.

3.- Finalidad y justificación urbanística:

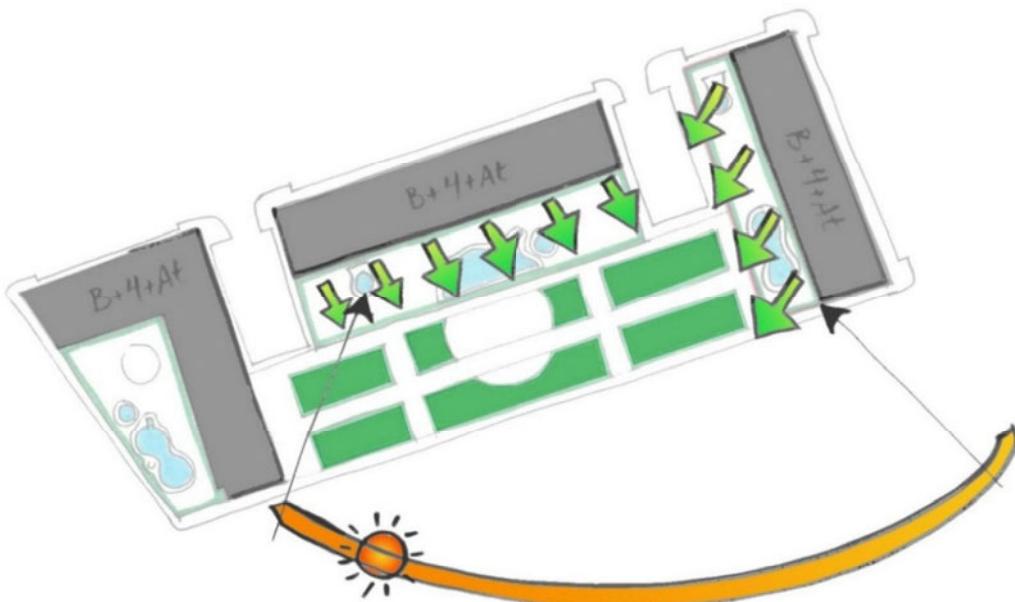
En caso de aplicar estrictamente los condicionantes de ordenación de la calificación PLM sobre la parcela objeto del estudio de detalle, daría como resultado una ordenación poco adecuada a su entorno, repercutiendo sobre la calidad de las futuras construcciones y del entorno inmediato de las mismas.

En la ordenación propuesta se sitúa la edificación ocupando por completo el lindero Este de la parcela, coincidiendo con la alineación oficial exterior de la calle de Don 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.

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 Calificación Plurifamiliar entre Medianeras (PLM), Artículos 10.106 a Artículo 10.117**, ambos inclusive.

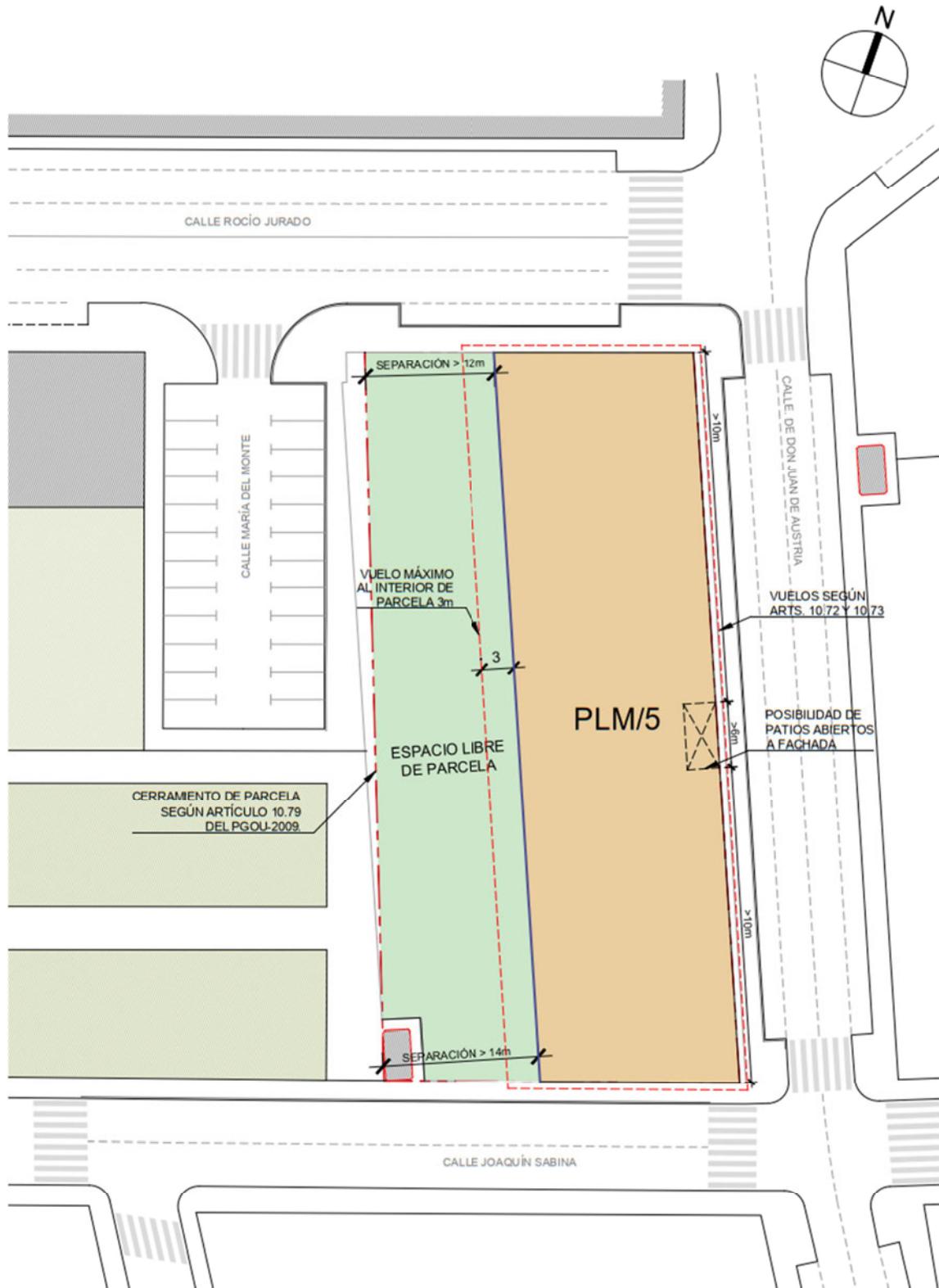
El resto de los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela no sufren modificación alguna, no alterando en ningún caso el uso, tipología edificatoria,

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. |

4.- Plano de la ordenación propuesta:



5.- Listado de coordenadas georreferenciadas de la parcela:

| 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 |

6.- Ámbito objeto de suspensión:

El acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle determinará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la parcela objeto del documento, que se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística, según lo especificado en el Artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de *impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA).

En Almería, julio de 2.025

Juan José Rodríguez García

Arquitecto

