

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA EPR, DEL ÁMBITO UE-13 DEL PGOU ROQUETAS DE MAR

SITUACION
AVDA. EL PALMERAL

PROMOTOR

ARQUITECTO
JUAN MANUEL ORTEGA CAMACHO

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1- DATOS GENERALES

- 1.1- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2- Promotor del Estudio de Detalle
- 1.3- Técnico redactor
- 1.4- Planeamiento vigente
- 1.5- Normativa y legislación Urbanística vigente

2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1- Situación y superficie
- 2.2- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.3- Estructura de la propiedad
- 2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

5- ESTUDIO DE SOMBREO

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS

- 00 Parcelas y ordenanzas UE-13 E: 1/500
- 01 Ocupación y alturas PGOU E:1/200
- 02 Ocupación y alturas ED (I) E:1/200
- 03 Ocupación y alturas ED (II) E:1/200
- 04 Volumetría propuesta ED, sombras E:1/500

DATOS GENERALES

1.1 - Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto el ajuste de alineaciones correspondientes a las parcelas EPR, del ámbito denominado UE-13 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente de la Unidad de Ejecución UE-13 del anterior P.G.O.U. del 97. En la Unidad de Ejecución se localizan cuatro parcelas, dos destinadas a Espacios Libres y dos destinadas a Equipamiento Primario, sobre estas dos últimas se pretende redactar el Estudio de Detalle. Se propone, sin incrementar la edificabilidad, eliminar los retranqueos, con objeto de que la edificación que se proyecte pueda adecuarse mejor al uso previsto.

1.2– Promotor del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición del XXXXXXXX de Almería, representado por D. XXXXXXXX. El xxxxxxxx tiene la intención de promover, sobre las parcelas EPR, calificadas para equipamiento primario, objeto de este Estudio de Detalle, la construcción de un edificio destinado a Iglesia Católica, presentando a tal efecto el Estudio de Detalle.

1.3- Técnico redactor.

El autor del presente Estudio de Detalle es el arquitecto Juan Manuel Ortega Camacho, Colegiado nº 155, del Colegio de Arquitectos de Almería y domicilio profesional en calle Juegos de Túnez 7, Almería.

1.4- Planeamiento Vigente.

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar (B.O.J.A. nº 126 de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010) y Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010). El Plan General de Ordenación prevé en su art. 6.10 la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en determinadas situaciones. El citado artículo se transcribe a continuación.

Artículo 6. 10 ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano no consolidado, o los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidos en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señalados en los instrumentos de planeamiento poro 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.

c) 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. d) Establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en los presentes Normas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propio iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de uno actuación o un emplazamiento determinado.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, en tanto este no sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, con los especificaciones que se señalan en estas Normas.

1.5- Normativa y legislación Urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar.

-Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

- Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

- Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

-Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Situación y Superficie

Las parcelas EPR, objeto de este estudio de detalle, se encuentra situada en el ámbito denominado UE-13, desarrollada urbanísticamente mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, al amparo del anterior PGOU de 97.

La UE-13 se compone de varias parcelas: Dos calificadas para uso de espacios libres (EL), con una superficie de 1.988,95 m², otras para uso residencial ordenanza UAA/2 con una superficie de 3.833,00 m² y las EPR para uso de equipamiento primario (EPR), de 889,00 m² de superficie. La superficie total de la manzana es por tanto de 6.710,95 m² y sus linderos son: al norte con la calle Almendro, al sur con la calle Rosal, este avda. El Palmeral y oeste calle Bosque.

2.2 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Las parcelas (EL) de espacios libres se encuentran actualmente acondicionadas a tal fin, con zonas verdes.

Las parcelas con ordenanza UAA/2, dos Subparcelas están ocupadas con viviendas unifamiliares y el resto libres.

Las parcelas (EPR), calificada para equipamiento primario, se encuentran sin uso ni edificación alguna.

2.3- Estructura de la Propiedad

Las parcelas de ordenanza UAA/2, son de propiedad privada.

Las parcelas EL, son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Una de las parcelas EPR (la situada más al norte), es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Con una concesión, cuyo beneficiario es xxxxxx.

La otra parcela EPR, es propiedad del xxxxxxx.

2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

El P.G.O.U.2009 Roquetas de Mar establece en su artículo 10.170 para la parcela EPR de equipamiento primario, que atenderá a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Unifamiliar Aislada en lo que se refiere a las condiciones de parcelación. En cuanto a la edificabilidad máxima permitida se establece en 1 m²/m². El cuadro de resumen de los parámetros urbanísticos fundamentales para la parcela EPR es el siguiente:

Norma

Ocupación máx. (%)	30
Edificabilidad (m ² /m ²)	1,00
Altura máx. (pl.)	2
Retranqueos (m.)	1/2 Altura, mínimo 3 m.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es modificar las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, de las parcelas EPR de la UE-13, calificada para equipamiento primario EPR, al amparo del artículo 10.170.3.

Las condiciones particulares de la calificación Equipamiento Primario vienen reguladas en el P.G.O.U. de Roquetas en los artículos 10.169 al 10.172. El artículo 10.170 en el apartado 3 asigna a esta calificación las condiciones de edificación establecidas para la calificación Residencial en Unifamiliar Aislada (UAA). No obstante, en el punto 3 dice:

“3. No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento primario, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumentos de edificabilidad.

Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.”

En base a este artículo, el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer unas nuevas condiciones de ocupación de forma que la edificación que se proyecte sobre la parcela pueda adecuarse al uso al que se destinará, manteniendo las condiciones de aprovechamiento establecidas en el planeamiento actual.

En este sentido, se propone que los retranqueos sean libres y por tanto que la edificación pueda ajustarse a las necesidades de su uso y morfología. También se propone que la altura no esté limitada a 2 plantas, ya que la nave principal de la iglesia debe tener una altura suficiente para poder realizar el culto, además en este tipo de edificios es característica la torre, siendo el elemento más alto.

Con este ajuste los parámetros urbanísticos resultantes para la parcela EPR son:

Norma

Ocupación máx. (%)	100
Edificabilidad (m ² /m ²)	1,00
Altura máx. (m ²)	11,50 (torre campanario con una superficie en planta de 9,67 m ² tendría una altura de 21 m)
Retranqueos (m.)	Libre disposición de los planos de fachada, contenidos dentro del perímetro de la parcela.

Como puede comprobarse se cumple la premisa de no aumentar la edificabilidad.

La edificación proyectada deberá cumplir simultáneamente todos los parámetros urbanísticos.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 15 de la LOUA establece para los Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo lo siguiente:

“Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”

Justificación del retranqueo propuesto:

Se propone una libre disposición de los planos de fachada, contenidos dentro del perímetro de la parcela. Por la necesidad del espacio en planta, para que la ocupación del templo pudiera tener la mayor capacidad posible.

La capacidad necesaria la marca el número de habitantes de la parroquia. Dicha parroquia se ubica en la zona sur de Aguadulce, que está comprendida entre la avenida Carlos III, la playa y el núcleo urbano del parador de las Hortichuelas. Esta área urbana, tiene una población de hecho superior a los 15.000 habitantes. Por tanto la capacidad necesaria que debería tener el templo y sus anexos supera con creces la propuesta en este Estudio de Detalle (245 personas).

La superficie de las dos parcelas de Equipamiento Primario, es de 889,00 m². La ocupación propuesta, resulta de descontar los espacios necesarios, para la ventilación e iluminación del edificio y los accesos al mismo. Resultando una ocupación necesaria de 595 m². Dicha ocupación, permite tener un templo de 465 m² en planta, más los anexos de sacristía, torre y capillas. Lo que permite una capacidad aproximada del templo de unas 245 personas.

Justificación de la altura propuesta:

Justificaremos la altura del templo y la torre de la iglesia, desde el punto de vista material o terrenal. No nos adentramos en la parte espiritual o metafísica, del porque de la solución adoptada.

Proponemos una altura de la nave principal de la iglesia de 11,50 m sobre la rasante. Ya que la puerta principal de acceso al templo, debe tener una altura mínima necesaria de 6,90 m. Debido a que en Semana Santa el paso de la patrona sale desde la iglesia y este es llevado por costaleros, necesitando una altura libre de 6,50 m, más 40 cm de holgura por seguridad. Si a la altura de 6,50 más 0,40m, le sumamos 0,50 m, hasta el forjado del coro, más 0,30 m de forjado, más la altura libre del coro de 3,50 m y el forjado del techo del templo de 0,30 m. Todas estas alturas necesarias, hacen un total de 11,50 m.

Si sumamos las alturas permitidas que propone el PGOU, en la UE-13, veremos que la diferencia no es tan grande. Según PGOU, la altura libre máxima de planta baja es de 4,50 m, la altura máxima de planta alta es de 3,20 m, y la altura de semisótano para que no compute es de 1,00 m, añadiéndole a estas alturas el canto de forjados necesarios. Tendremos una altura máxima de 9,60 m sobre rasante.

Por otro lado la torre campanario, que ocupa una superficie en planta de 9,67 m², se debe elevar sobre la cota superior del templo 9,50 m. Esta altura (21 m), tiene un propósito material elemental. Debe ser visto sobre el resto del edificio desde lejos y al tener campanario, cuanto mayor altura, mejor y más lejos llega el sonido de las campanas.

En el apartado 5 de este Estudio de Detalle, se ha realizado un estudio de sobras, para demostrar que la volumetría propuesta no perjudica a ninguna de las parcelas e inmuebles cercanos.

Se cumplen las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes, expresadas en el actual estudio de detalle.

Por tanto, en el presente Estudio de Detalle:

- a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- d) No altera las condiciones de la ordenación de la edificación colindante.

5. ESTUDIO DE SOMBREO

Se ha procedido a realizar un estudio de sombras. Las que produciría la iglesia, con la nueva volumetría propuesta. Para ello se ha utilizado el programa SKETCHUP, dicho programa calcula las sombras producidas por cuerpos opacos, sobre los espacios colindantes a los mismos.

La ubicación de la iglesia es: Latitud: 36.807768 | Longitud: -2.575366

Las sombras se han obtenido en los días del año más desfavorables (donde la sombra es más alargada).

Del resultado del estudio de sobras, se obtiene la conclusión de que la nueva volumetría propuesta, solo arroja sombras sobre la vía pública, no perjudicando a ninguna propiedad privada. Sobre todo las parcelas de viviendas unifamiliares que se ubican en la UE-13, nunca se verían afectadas por el sombreado de la iglesia, ya que se sitúan al sur oeste de la misma.

Se aportan planos de las sombras proyectadas.

Roquetas de Mar, a 20 de junio de 2017

ORTEGA

CAMACHO

JUAN MANUEL

- 24225625R

Firmado digitalmente
por ORTEGA

CAMACHO JUAN

MANUEL - 24225625R

Fecha: 2017.06.20

19:10:04 +02'00'

Juan Manuel Ortega Camacho
arquitecto