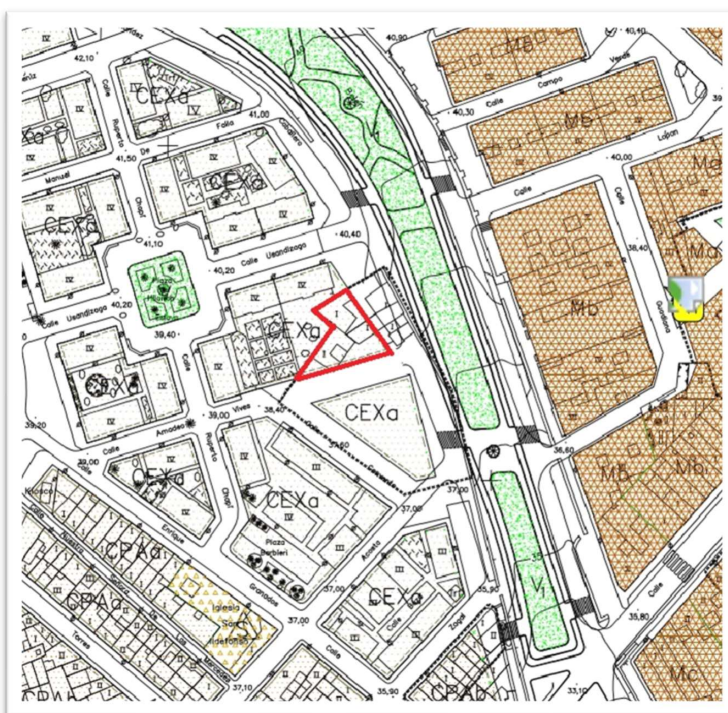


# ESTUDIO DE DETALLE SOLAR 1 DE UE CEN-6/136 DEL PGOU ALMERIA



PROMOTOR: CONSTRUCCIONES ARTES Y ORDOÑO SL  
SITUACIÓN: MALECON SAN BLAS 14. 04008 ALMERIA.  
ARQUITECTO: MAPZ ARQUITECTURA SLP  
Manuel Ángel Pérez Zapata

<b>I.</b>	<b>MEMORIA .....</b>	<b>2</b>
1.	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Agentes .....	2
1.2.	Análisis de documentación previa .....	2
1.3.	Objeto .....	2
1.4.	Descripción del ámbito de actuación .....	3
2.	<b>JUSTIFICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Justificación .....	3
2.2.	Objetivos de la Ordenación .....	4
2.3.	Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana .....	4
2.4.	Estructura de la propiedad del suelo .....	5
2.5.	Consideraciones finales .....	5
<b>II.</b>	<b>SERVIDUMBRES AERONAUTICAS .....</b>	<b>6</b>
1.	<b>AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO .....</b>	<b>6</b>
2.	<b>NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>	<b>6</b>
3.	<b>PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>9</b>
	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>10</b>
1.	<b>Situación .....</b>	<b>11</b>
2.	<b>Propuesta .....</b>	<b>11</b>
3.	<b>Cartografía .....</b>	<b>12</b>



## I. MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1. Agentes

##### 1.1.1 Promotor

CONSTRUCCIONES ARTES Y ORDOÑO SL  
Domiciliada en Plaza Nueva, 1, 04400 Alhama de Almería.  
C.I.F. B-04226726

##### 1.1.2 Técnicos Redactores

MAPZ ARQUITECTURA SLP  
CIF: B-04736716  
Nº colegiado: S0063 Colegio Oficial de Arquitectos de Almería  
Juan Lirola N.º 23. 04004 de Almería

#### 1.2. Análisis de documentación previa

Para la redacción del presente documento se ha contado con la siguiente documentación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbana de Almería – Texto Refundido 98 aprobado definitivamente el 17-05-1999 (B.O.P.11-11-1999).
- PERI UE-CEN-6/136 del PGOU de Almería

#### 1.3. Objeto

El objeto del presente Estudio de Detalle es **modificar los volúmenes y forma de la edificación, permitiendo las terrazas entrantes en plantas superiores y los retranqueos en planta baja en calle Amadeo Vives**, con el objeto de dar al edificio una imagen moderna que armonice con el entorno (Rambla Federico García Lorca), en el marco de lo previsto en el artículo 71 y concordantes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General.

En este sentido, el alcance del Estudio de Detalle se circunscribe a las determinaciones propias de este instrumento urbanístico complementario, sin alterar la calificación del suelo, la edificabilidad asignada, la ocupación máxima ni los usos permitidos y prohibidos.



La propuesta concreta:

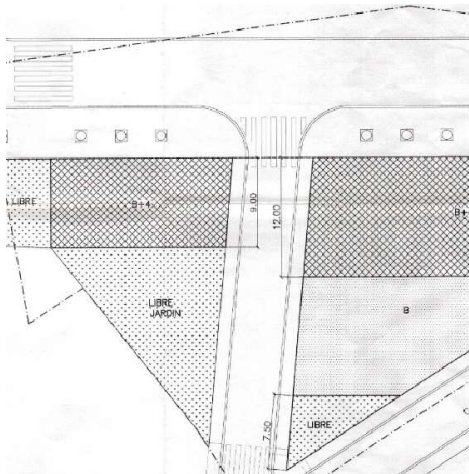
- Se mantiene la parcela edificable y los espacios libres definidos en el art. 6.1.2 c y d del PERI DE LA U.E. CEN-6/136 DEL PGOU 98 de Almería, precisando las alineaciones de la parcela respecto al viario, garantizando la integración formal y la continuidad morfológica de la ordenación del ámbito. (plano 02)

ART 6.1.2 C y D (PERI UE CEN-6/136 PGOU 98)

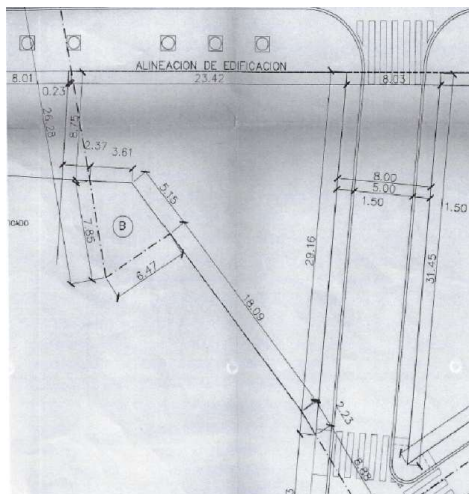
SOLAR 1.

Sobre la superficie neta de la parcela 383,07 m<sup>2</sup>, se dispondrá la edificación sobre rasante, en un edificio compuesto por planta baja y cuatro plantas de pisos (B+4) en el rectángulo comprendido entre la esquina del cerramiento existente y con alineaciones a fachadas a la Rambla Federico García Lorca y a la C/ Amadeo Vives, dejando libre el resto del solar edificable y permitiéndose la ocupación bajo rasante en sótanos, con usos permitidos, según se detalla en el plano de Ordenación de Volúmenes.

La edificabilidad máxima que se le asigna es de 1,3848 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre solar neto.



PLANO PERI UE CEN-6/136



PLANO PROYECTO PARCELACION



- El PERI DE LA U.E. CEN-6/136 DEL PGOU 98 de Almería, recoge la parcela objeto de este Estudio de Detalle, asignándole unas condiciones de ordenación y forma, el objeto del presente ED es la de poder modificar algunas de estas condiciones, que son las siguientes:

#### Regulación de entrantes en fachada

Se propone que se permitan las terrazas entrantes en la fachada, para garantizar una transición armónica entre la nueva edificación y los edificios modernos que se desarrollan en la Rambla federico García Lorca. (plano 02)

Para evitar que se produzcan terrazas continuas en el alzado, más propias de otras zonas de la ciudad, se limita la anchura a 9m, la cual permite alternar en el alzado de la fachada las terrazas y los macizos. (plano 02)

#### Regulación de los cuerpos salientes de fachada

Se propone que manteniendo el vuelo máximo en 0.50m, definido para la zona centro, éste pueda ocupar a la mitad de la fachada.

#### Cubiertas Planas

Se propone que la cubierta plana pueda volar sobre los salientes, de manera que se cree un volumen continuo.

Se trata, por tanto, de un Estudio de Detalle cuyo cometido no es innovar el planeamiento vigente, sino optimizar la implantación edificatoria, mejorar la calidad de los espacios y asegurar un desarrollo armónico y sostenible del ámbito.

### 1.4. Descripción del ámbito de actuación

El ámbito del E.D. es el definido en el plano 01 y que se corresponde con el **SOLAR 1** definido en el **PERI DE LA U.E. CEN-6/136 DEL PGOU 98** de Almería que tienen las siguientes determinaciones:

**Solar 1** Referencia Catastral N.º 8282407WF4788S0000BT, URBANA: Parcela de terreno sita en el ámbito de la U. E. U.E. CEN-6/136 del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, con una superficie de 383,07 m<sup>2</sup>; que linda: Norte, espacio libre; Este, Calle Malecón de San Blas (Rambla Federico García Lorca); Sur, Calle Amadeo Vives; y Oeste, espacio libre.

Edificabilidad: 1,3848m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## 2. JUSTIFICACIÓN

### 2.1. Justificación

La zona donde se encuentra la parcela, no es una zona de edificios antiguos con una trama continua, típica de la zona central de Almería, donde si tiene sentido proteger y mantener la tipología. Las edificaciones colindantes a la parcela objeto del Estudio de Detalle, son bloques abiertos compactos con alineación a fachada, con una composición típica de las viviendas de protección oficial propias de los años 60.

En este caso particular, lo que se propone con el presente ED, es una tipología moderna, manteniendo la volumetría definida en el PERI, pero que, a la vez, mantiene el diálogo visual con el entorno, ya que la rambla a la que vuelca sus vistas, no solo invita a hacer uso de sus espacios abiertos, sino que también, es un espacio moderno en sí mismo.

La solución planteada mediante este Estudio de Detalle busca, por tanto, optimizar la implantación edificatoria en términos de funcionalidad, habitabilidad y percepción urbana, proponiendo un retranqueo interior en las zonas de terrazas, proponiendo una tipología moderna, pero que, a la vez, mantiene el diálogo visual con el entorno, ya que la rambla a la que vuelca sus vistas, no solo invita a hacer uso de sus espacios abiertos, sino que también, es un espacio moderno en sí mismo.

### 2.2. Objetivos de la Ordenación

Los objetivos del presente Estudio de Detalle se concretan en los siguientes:

- **Adaptar las ordenanzas del P.E.R.I.** donde se definen las condiciones generales y particulares de la parcela, garantizando una transición armónica entre las nuevas edificaciones y el tejido urbano colindante.
- **Establecer un modelo volumétrico inteligente**, permitiendo el retranqueo de terrazas en plantas superiores, lo que contribuye a reducir la percepción masiva de la edificación, mejora la escala urbana y facilita la integración visual con el entorno inmediato.
- **Optimizar la habitabilidad interior/externo de las viviendas**, favoreciendo distribuciones más eficientes, con mayor iluminación, reduciendo el impacto negativo de fondos edificables excesivos y propiciando tipologías residenciales más flexibles y sostenibles.
- **Mantener una coherencia con la tipología edilicia del entorno**, sin introducir modificaciones en la calificación urbanística, la edificabilidad global, el número máximo de viviendas ni en los usos permitidos y prohibidos, garantizando que la propuesta se inscribe dentro de los límites legales y técnicos del Estudio de Detalle.



### 2.3. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana.

Esta propuesta de Estudio de Detalle se someterá a información pública en la forma legalmente prevista (artículos 3.2 y 10 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía) por plazo de UN MES, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, del Ayuntamiento de Almería, sitas en la calle Marín, nº 3, 2ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14. Durante el periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería y de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Se llamará al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de las mismas, se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación provisional.

### 2.4. Estructura de la propiedad del suelo.

**SOLAR 1 DE LA U.E. CEN-6/136 ALMERIA [Ref. Catastral.: 8282407WF4788S0000BT]  
(PGOU de Almería)**

CONSTRUCCIONES ARTES Y ORDOÑO SL  
Domiciliada en Plaza Nueva, 1, 04400 Alhama de Almería.  
C.I.F. B-04226726



## 2.5. Consideraciones finales

Con la propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle se cumplen los objetivos de precisión y ajuste que la **Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)** y su **Reglamento General** atribuyen a este tipo de instrumentos urbanísticos. La ordenación resultante:

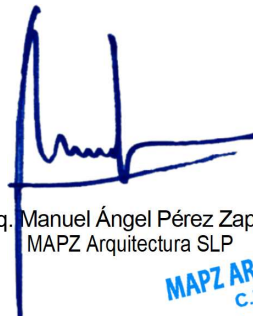
- **Respeta íntegramente las determinaciones esenciales del planeamiento vigente**, en materia de calificación urbanística, edificabilidad, ocupación, número máximo de viviendas y usos permitidos y prohibidos.
- **Introduce mejoras formales y funcionales** en la disposición de los volúmenes edificatorios, reduciendo la densidad percibida, optimizando la calidad de los espacios y mejorando la integración de la edificación con los frentes urbanos y los espacios verdes colindantes.

En consecuencia, este Estudio de Detalle no supone alteración de los parámetros urbanísticos fundamentales, sino que se limita a su **precisión y desarrollo complementario**, cumpliendo plenamente con el planeamiento de rango superior.

En lo no previsto expresamente en este documento, será de aplicación lo dispuesto en el **PERI de la U.E. CEN-6/136** y en el **PGOU de Almería** en vigor.

Se presenta por tanto este Estudio de Detalle, el cual deberá tramitarse para su aprobación según procedimiento establecido al respecto por la legislación vigente.

En Almería a 17 de Noviembre de 2025.



Arq. Manuel Ángel Pérez Zapata  
MAPZ Arquitectura SLP

**MAPZ ARQUITECTURA S.L.P.**  
C.I.F. B04494894  
C/ Juan Lirola 23 2ºB  
04004 - Almería



## II. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

### 1. AFECIONES SOBRE EL TERRITORIO

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. Se adjunta plano donde se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel de mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

### 2. NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

### 3. PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS





### III. PLANOS

PLANO 01. Situación. PGOU de Almería.

PLANO 02. Plano de Alineaciones propuestas

PLANO 03. Volumetría propuesta y edificios próximos.



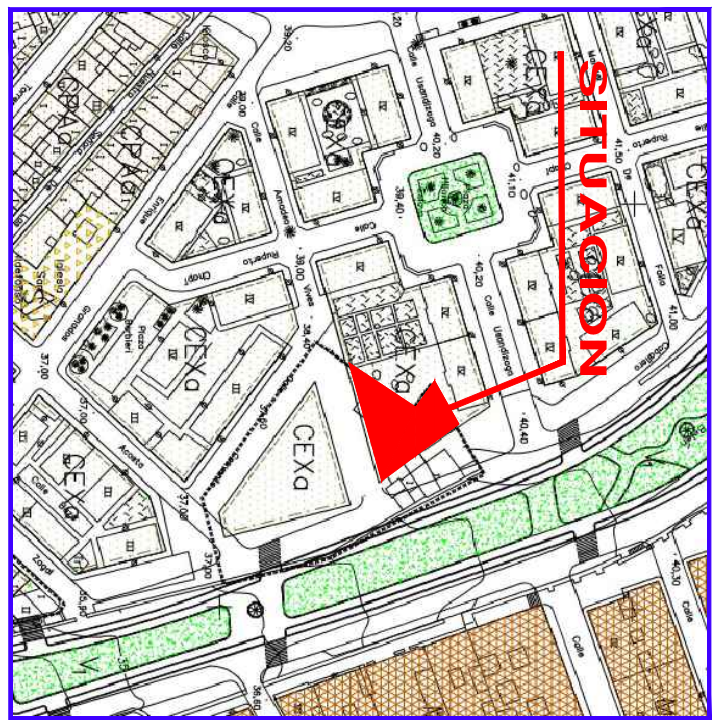
FIRMADO por: MANUEL ANGEL PEREZ ZAPATA (NIF: 27534725E)  
 FIRMADO por: MANUEL ANGEL PEREZ ZAPATA (NIF: 27534725E)

Version imprimible con informacion de contacto: [manuel@mapzarquitectura.com](mailto:manuel@mapzarquitectura.com) o [www.mapzarquitectura.com](http://www.mapzarquitectura.com)  
 Firma válida.

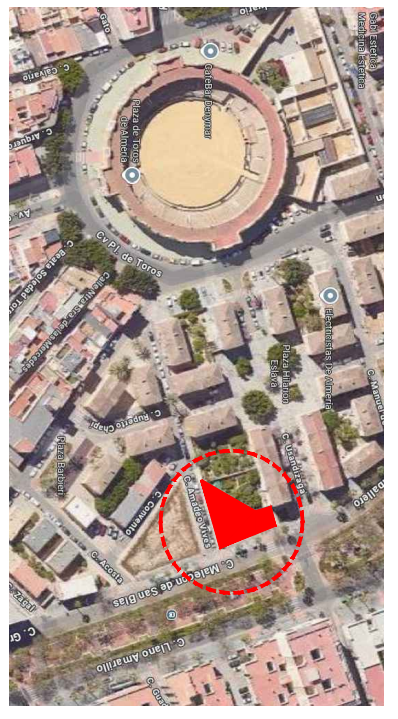
el CSV: 16554557765074631305 en <https://sede.aytoalmeria.es>

FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO FIRMADO

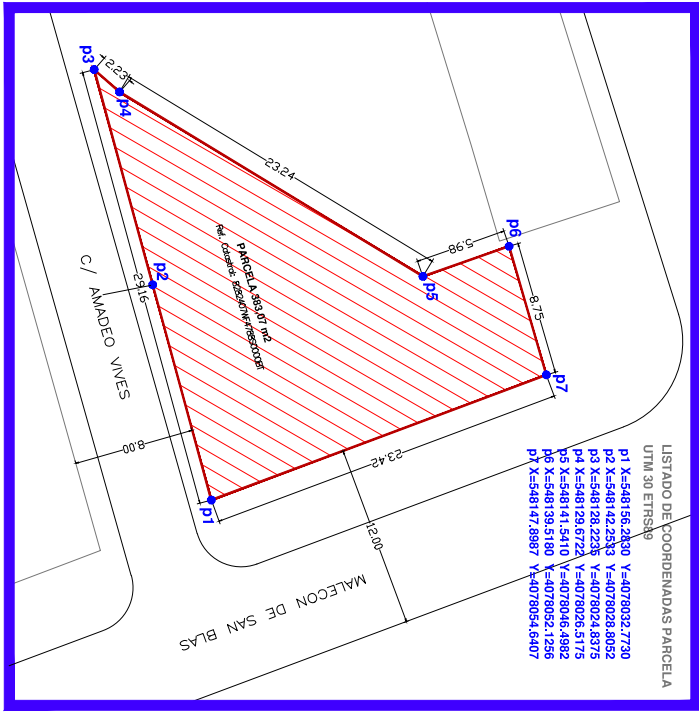
	ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR 1 DE LA U.E. CEN-6/136 PGOU ALMERIA	REFERENCIA	Nº PLANO
	SITUACION C/ MALECON DE SAN BLAS 14 Esq AMADEO VIVES. ALMERIA <small>PROY. CALIFICADA. 0204/2017-00000001</small>	PROMOTOR CONSTRUCCIONES ARTES Y ORDOÑO SL	02-25
PLANO SITUACION, EMPLAZAMIENTO, PERI UE CEN-6/136	ESCALA VARIAS A3	FECHA NOVIEMBRE 2025	



PLANO DE SITUACION P. G.O.U



PLANO DE EMPLAZAMIENTO





FIRMADO por: MANUEL ANGEL PEREZ ZAPATA (NIF: 27534725E)  
FIRMADO por: MANUEL ANGEL PEREZ ZAPATA (NIF: 27534725E)

Version imprimible con informacion de firma: <https://sede.aytoalmeria.es> La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante <https://sede.aytoalmeria.es>

el CSV: 16554557765074631305 en <https://sede.aytoalmeria.es>

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO

FIRMADO



ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR 1 DE LA U.E. CEN-6/136 PGOU ALMERIA

REFERENCIA 02-25

Nº PLANO 03

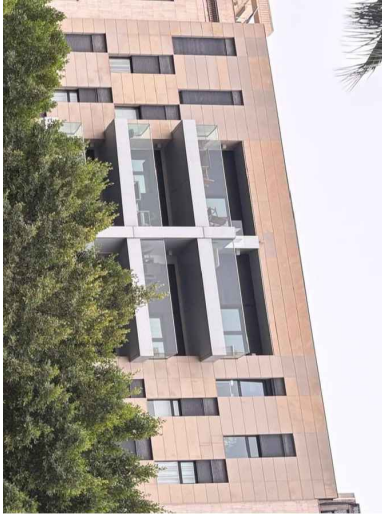
SITUACION: C/ MALECON DE SAN BLAS 14 Esq AMADEO VIVES, ALMERIA  
Ref. Catastral: 83240794788300061

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES ARTES Y ORDOÑO SL

PLANO: VOLUMETRIA PROPUESTA Y EDIFICIOS PROXIMOS

ESCALA: A3

FECHA: NOVIEMBRE 2025



EN AVD FEDERICO GARCIA LORCA



EDIFICIOS EXISTENTES PROXIMOS A LA PARCELA

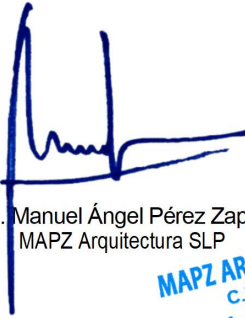


VOLUMETRIA PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE (IMAGEN NO VINCULANTE)

#### IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Debido al alcance y la naturaleza del instrumento de planeamiento, no se considera necesario realizar un informe de sostenibilidad económica.

Además, no supone ningún impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.



Arq. Manuel Ángel Pérez Zapata  
MAPZ Arquitectura SLP

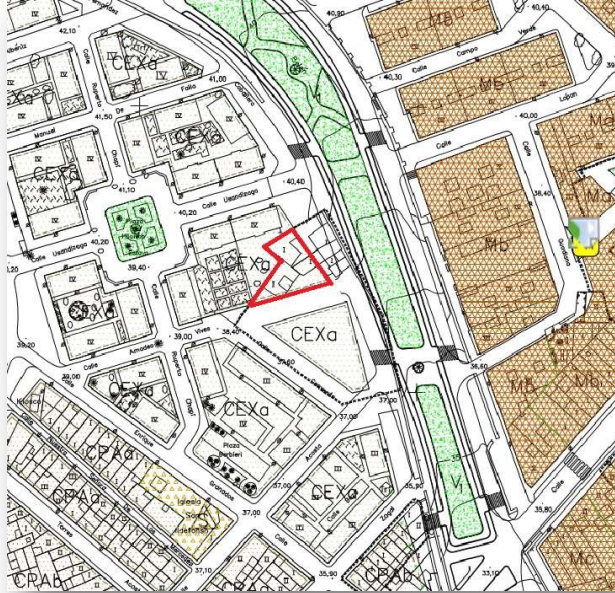
**MAPZ ARQUITECTURA S.L.P.**  
C.I.F. B04494894  
C/ Juan Lirola 23 2ºB  
04004 - Almería





## 1. Situación

El ámbito del E.D. es el definido en el plano N° 1 y que se corresponde con el SOLAR 1 DE LA U.E. CEN-6/136 ALMERIA. [Ref. Catastral.: 8282407WF4788S0000BT]



PLANO DE SITUACION

## 2. Propuesta.

El objeto del presente Estudio de Detalle es MODIFICAR LOS VOLÚMENES Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 8282407WF4788S0000BT DEL SOLAR 1 DE LA U.E. CEN-6/136 DEL PGOU DE ALMERÍA, permitiendo las terrazas entrantes en plantas y los retranqueos en planta baja, con el objeto de dar al edificio una imagen moderna que armonice con el entorno (Rambla Federico García Lorca), sin alterar la calificación del suelo, la edificabilidad asignada, la ocupación máxima ni los usos permitidos y prohibidos.

Los objetivos principales del Estudio de Detalle son:

- *“Regulación de entrantes en fachada”*

Se propone que se permitan las terrazas entrantes en la fachada, para garantizar una transición armónica entre la nueva edificación y los edificios modernos que se desarrollan en la Rambla Federico García Lorca. Para evitar que se produzcan terrazas continuas en el alzado, más propias de otras zonas de la ciudad, se limita la anchura a 9m, la cual permite alternar en el alzado de la fachada las terrazas y los macizos.

- *“Regulación de los cuerpos salientes de fachada”*

Se propone que manteniendo el vuelo máximo en 0.50m, definido para la zona centro, éste pueda ocupar a la mitad de la fachada.

- *“Cubiertas Planas”*

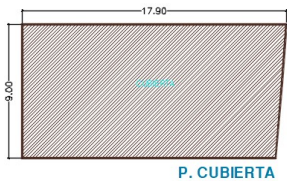
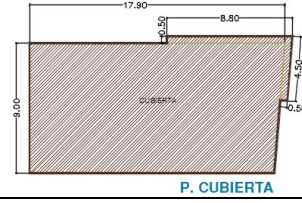
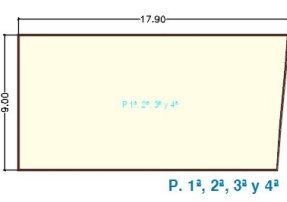
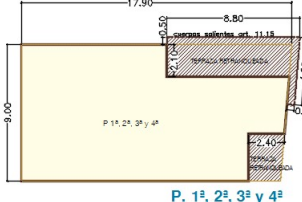
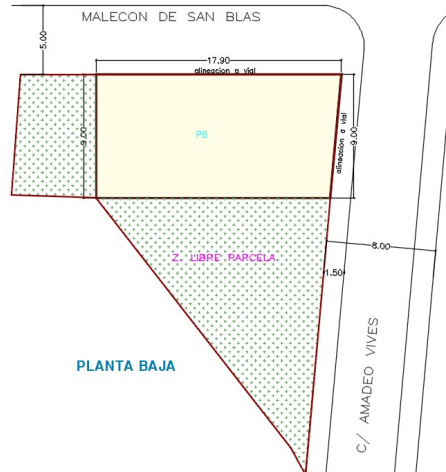
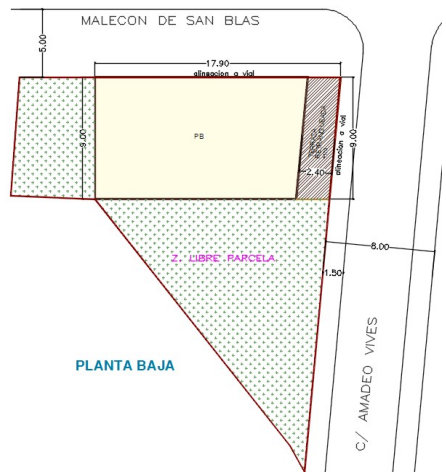
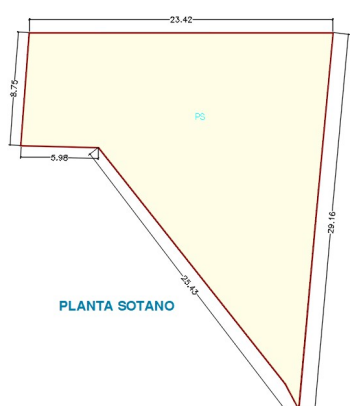
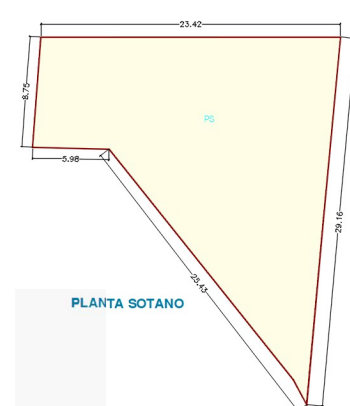
Se propone que la cubierta plana pueda volar sobre los salientes, de manera que se cree un volumen continuo.



MAPZ ARQUITECTURA SLP • OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ Juan Lirola, 23 2º B - 04004 ALMERIA / Tel: 950.23.16.83 / Fax: 950.25.2312 • estudio@mapzarquitectura.com

3. Cartografía.

Ordenación según PERI	ORDENACIÓN PROPUESTA
 <p>P. CUBIERTA</p>	 <p>P. CUBIERTA</p>
 <p>P. 1ª, 2ª, 3ª y 4ª</p>	 <p>P. 1ª, 2ª, 3ª y 4ª</p>
 <p>PLANTA BAJA</p>	 <p>PLANTA BAJA</p>
 <p>PLANTA SOTANO</p>	 <p>PLANTA SOTANO</p>

Arq. Manuel Ángel Pérez Zapata  
MAPZ Arquitectura SLP



MAPZ ARQUITECTURA SLP • OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
C/ Juan Lirola, 23 2º B - 04004 ALMERIA / Tel: 950.25.16.83 / Fax: 950.25.2312 • estudio@mapzarquitectura.com