

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE DOS
PARCELAS EN SUELO URBANO. **REV02**

C/ Gral. Castaños nº12-14.

Almería

PROMUEVE:

CELOGAL UNO, S.L

ORDAZ
Arquitectura + Ingeniería

SUSANA ORDAZ ACERO
ARQUITECTO

EMPLAZAMIENTO:	CALLE GENERAL CASTAÑOS nº 12-14, ALMERÍA, ALMERÍA
PROMOTOR:	CELOGAL UNO, S.L.
ARQUITECTO:	SUSANA ORDAZ ACERO
FECHA:	NOVIEMBRE 2025

ÍNDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN:

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES.
- 1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.4.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS.
- 1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.6.- FINCA RESULTANTE.
- 1.7.- FICHAS URBANÍSTICAS.
- 1.8.- INFORME FAVORABLE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- 1.9.- MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXOS

- ANEXO 1. ANEXO FOTOGRÁFICO
- ANEXO 2. RESUMEN EJECUTIVO. MEMORIA Y PLANOS.
- ANEXO 3. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

2.- PLANOS

- 01.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 02.- TOPOGRÁFICO.
- 03.- PARCELAS A AGRUPAR.
- 04.- PARCELA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1. Encargo

Por encargo de **CELOGAL UNO, S.L. con CIF B04390233** y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Chillida nº 4. Ático 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), representada por D. Jose Luis Carrión Dacosta, poseedor del N.I.F. 11.715.316-J; se redacta el Estudio de Detalle sobre las parcelas urbanas con referencia catastral 7573905WF4777S y 7573904WF4777S de las que es propietario tal y como se desprende de la Escritura de Compraventa firmada ante D. Cristóbal Salinas Clemente, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, la mercantil CELOGAL-UNO, S.L.

Estas parcelas están situadas en Calle General Castaños nº 12 y 14 del municipio de Almería (Almería).

1.1.2. Documentación

El presente documento se ajusta a lo establecido en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del Reglamento General de esta misma ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la agrupación de dos parcelas urbanísticas, cuya superficie real suma un total de 351,81 m², las cuales se encuentran catalogadas en distintos niveles de protección.

El objeto del estudio de detalle es estrictamente el descrito anteriormente, de forma que no se pretende en ningún caso modificar el uso urbanístico del suelo o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelo no incluidos en su ámbito.

1.1.4. Autor del Estudio de Detalle

El autor del presente estudio de detalle es *Dña. Susana Ordaz Acero*, arquitecta colegiada número 293 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería como receptora del encargo, cuyo domicilio profesional es Calle Doctor Aráez Pacheco, 2, oficina 1, de Almería.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES

Parcelas:

En Calle General Castaños, Calle excusada y Calle Jose Angel Valente, Almería.

Parcela 1 : Calle General Castaños, Calle Excusada. Dirección: Calle General Castaños, número 14:

- Ref. catastral: 7573905WF4777S
- Dirección: C/ General Castaños, nº14
- Superficie de parcela (según catastro): 187,00m²
- Superficie construida (según catastro): 401,00m²
- Linderos: Norte con parcelas con referencia catastral 7573901WF4777S y 7573902WF4777S. Sur con C/ General Castaños. Este con parcela de referencia catastral 7573904WF4777S y con Oeste a C/Excusada.
- Grado de protección incluida en el Conjunto Histórico de Almería, afectada por entorno BIC de la Catedral, catalogada con nivel 3 de protección y ficha número 7.

Parcela 2: Calle General Castaños, Calle Jose Angel Valente. Dirección: C/ General Castaños, nº12:

- Ref. catastral: 7573904WF4777S
- Dirección: C/ General Castaños, nº12
- Superficie de parcela (según catastro): 158,00m²
- Superficie construida (según catastro): 217,00m²
- Linderos: Norte con c/ Jose Angel Valente, Sur con C/ General Castaños, Este con parcela con referencia catastral 7573903WF4777S , Oeste con parcela con referencia catastral

7573905WF4777S.

- Grado de protección incluida en el Conjunto Histórico de Almería, afectada por entorno BIC de la Catedral, catalogada con nivel 4 de protección y ficha número 63.

La nueva parcela resultante de la agregación ocupará la superficie de las dos parcelas descritas, actualmente ocupadas por dos edificaciones sitas en Calle General Castaños número 12 y Calle General Castaños número 14. Ambas casas suman una superficie total real de parcela de 351,81 m2.

Las dos parcelas que se pretenden agrupar urbanísticamente, tienen las siguientes superficies:

	FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIES		
			REGISTRAL (m2)	CATASTRAL (m2)	REAL (m2)
GRAL. CASTAÑOS Nº14	67852	7573905WF4777S	195 m2	187 m2	186,83 m2
GRAL. CASTAÑOS Nº12	1908/1906	7573904WF4777S	100 m2	158 m2	164,98 m2
TOTAL			295 m2	345 m2	351,81 m2

(*) De acuerdo con el plano topográfico realizado, la parcela tiene una superficie de 351,81 m2. La superficie registral de 295,00 m2 no se corresponde fielmente a la realidad física final.

Se validarán con catastro las parcelas para registrar la superficie real de las mismas.

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Normativa urbanística:

PGOU-1.998 de Almería. Catálogo de bienes inmuebles del PGOU-98 (Inmueble C/General Castaños nº 14: Nivel de protección 3, ficha número 7 e Inmueble C/General Castaños nº 12: Nivel de protección 4, ficha número 63).

Marco Normativo:

	Obl	Rec
Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Tiene carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y sus reglamentos de desarrollo: Disciplina Urbanística, Planeamiento y Gestión).

Planeamiento de aplicación:	
Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	P.G.O.U. 1.998 de Almería Fichas del catálogo de bienes Inmuebles: Inmueble C/General Castaños nº 14: Nivel de protección 3, ficha número 7. Inmueble C/General Castaños nº 12: Nivel de protección 4, ficha número 63.

Los inmuebles del emplazamiento señalando se encuentran situados en el ámbito del entorno de protección (Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía) de la Catedral de Almería, declarada Monumento por Decreto de 3 de junio de 1931 del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes (Gaceta de Madrid de 04/06/1931), considerada Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Disposición Adicional Teresa de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. o anterior, con carácter previo a la concesión de Licencia Municipal, se requiere Resolución de autorización de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte respecto de la Intervención proyectada.

Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación	Edificación en Centro Tradicional a
Categoría	
Zona (Subzona)	
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	

Justificación artículo 11.23.- Agregación y segregación de parcelas.

Indica que se autorizará la agregación de parcelas siempre que la superficie del conjunto no supere los cuatrocientos m2. En este caso, la superficie resultante de la agregación de las dos parcelas es 351,81m2, de forma que cumple el punto 2.a) del artículo 11.23.

Justificación del artículo 9.39.- Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

Según este artículo, se autoriza la agregación de parcelas con nivel 3 de protección con una parcela catalogada con nivel de protección 4 por una sola vez, siempre que se den la siguiente condición:

- a) Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección

La agregación de las parcelas no perjudica a ninguno de los valores que justifican la protección, ya que la configuración interior tras la agregación es compatible con el mantenimiento de estos valores.

1.4.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS

1.4.1- Condiciones Urbanísticas. Justificación del cumplimiento del PGOU-98 de Almería.

La Normativa Urbanística que afecta a las dos parcelas está determinada por las especificaciones del PGOU de Almería, dentro del suelo clasificado como **URBANO**, dentro de la calificación **Edificación en Centro Tradicional a**, quedando aclarado y justificado en las siguientes FICHAS URBANÍSTICAS.

Circunstancias urbanísticas de la parcela sita en Calle Gral. Castaños nº14:

Ancho de calles	Calle General Castaños: 8,43 m Calle Excusada: 3,01m	Existen físicamente	Si
Superficie del terreno (m2)	186,83 m2		
Longitud de fachadas (ml)	Calle General Castaños+Plaza Granero: 14,81m + 3,24 (chaflán) Calle Excusada+Plaza granero: 8,60m		
Fondo mínimo (m)	10,22 m		
Diámetro máximo inscrito (m)	11,58 m		

Circunstancias urbanísticas de la parcela sita en Calle Gral. Castaños nº12:

Ancho de calles	Calle General Castaños: 8,43 m Calle Jose Ángel Valente: 4,26m	Existen físicamente	Si
Superficie del terreno (m2)	164,98m2		
Longitud de fachadas (ml)	Calle General Castaños: 9,02m Calle Jose Ángel Valente: 7,85m + 1,05 (lateral)		
Fondo mínimo (m)	7,29 m		
Diámetro máximo inscrito (m)	8,37 m		

Servicios urbanísticos de las parcelas sitas en Calle Gral. Castaños nº12 y nº14:

Calzada pavimentada	Si	Suelo urbano consolidado
Encintado de aceras	Si	
Suministro de agua	Si	
Suministro energía eléctrica	Si	
Alcantarillado	Si	
Alumbrado Público	Si	

1.4.2- Descripción de las fincas.

A continuación, se describen las dos parcelas que se pretende agregar:

Parcela de la Calle General Castaños 14: se trata de una parcela, actualmente edificada en dos niveles con 4 viviendas con referencias catastrales independientes.

La superficie total de la finca según medición real es de CIENTO OCHENTA Y SEIS CON OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (186,83 m²).

Calificación urbanística: Suelo Urbano.

Ficha del catálogo de bienes inmuebles: Inmueble C/General Castaños nº 14: Nivel de protección 3, ficha número 7.

Es de forma sensiblemente rectangular con fondo de 10,22 metros y anchura máxima de 18,50 m.

Presenta los siguientes linderos:

- Norte con parcelas con referencia catastral 7573901WF4777S y 7573902WF4777S.
- Sur con C/ General Castaños y Plaza Granero.
- Este con parcela de referencia catastral 7573904WF4777S (parcela colindante que se pretende agregar).
- Oeste a C/Excusada.

Referencia catastral de parcela: 7573905WF4777S

Titularidades: CELOGAL-UNO, S.L. con CIF B04390233 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Chillida nº 4. Ático 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), representada por D. Jose Luis Carrión Dacosta, poseedor del N.I.F. 11.715.316-J.

Cargas: Exenta de transmisiones

Parcela de la Calle General Castaños 12: se trata de una parcela actualmente edificada con una construcción que ocupa parte de la superficie de la misma y se encuentra alineada a vial, dejando un patio ajardinado trasero hacia la Calle José Ángel Valente. La edificación es de uso residencial.

La superficie total de la finca según medición real es de CIENTO SESENTA Y CUATRO CON NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (164,98 m²).

Calificación urbanística: Suelo Urbano.

Ficha del catálogo de bienes inmuebles: Inmueble C/General Castaños nº 12: Nivel de protección 4, ficha número 63.

Es de forma sensiblemente rectangular con un fondo de 7,29 metros en su parte menos profunda y 20,60 en la más profunda y frente de fachada de 9,32 m.

Los linderos son los siguientes:

- Norte con C/ Jose Ángel Valente.
- Sur con C/ General Castaños y Plaza Granero.
- Este con parcela con referencia catastral 7573903WF4777S.
- Oeste con parcela con referencia catastral 7573905WF4777S (parcela colindante que se pretende agregar).

Titularidades: CELOGAL-UNO, S.L. con CIF B04390233 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Chillida nº 4. Ático 2, 04740 Roquetas de Mar (Almería), representada por D. Jose Luis Carrión Dacosta, poseedor del N.I.F. 11.715.316-J.

Cargas: Exenta de transmisiones

Las edificaciones presentes en ambas parcelas se encuentran en trámites de demolición para la posterior construcción de un único edificio residencial en la parcela resultante tras la agregación.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el análisis urbanístico, el presente Estudio de Detalle se justifica de la siguiente forma:

a. Necesidad de unir las parcelas para conseguir la construcción de un solo inmueble, compartiendo servicios propios del uso residencial.

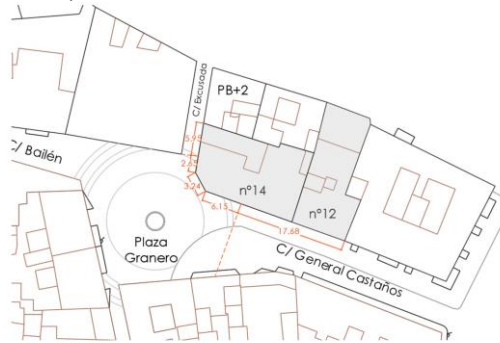
b. Necesidad de conseguir una mejora en la imagen final del conjunto para dar una mejor visual de las fachadas. Actualmente ambas edificaciones presentan la misma geometría de huecos y altura total y comparten el mismo diseño de rejería, balcones, recercado de huecos, zócalo y cornisa. De hecho, a simple vista parece que ambas casas forman un único edificio, por lo que al agregar las parcelas se garantiza que la intervención sea única y respete la uniformidad de las fachadas existentes.

En el punto 2 del artículo 11.23. Agregación y segregación de parcelas, del Plan General de Ordenación Urbana de Almería, se indica lo siguiente:

“Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a. *La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la superficie resultante del conjunto no supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados y la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros.”*

En el caso que nos ocupa, la parcela resultante tiene una superficie total inferior a 400 m² y no presenta ningún frente a calle cuya longitud de fachada sea mayor de 20 metros. La fachada de mas longitud del conjunto es la fachada sur, la cual presenta frente de 17,68m a Calle General Castaños y de 6,15m a la Plaza Granero.



1.6.- FINCA RESULTANTE

PARCELA	SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO
Parcela N.º14	186,83 m ²
Parcela N.º12	164,98 m ²
RESULTANTE	351,81 m²

1.7.- FICHAS URBANÍSTICAS

A continuación, se relacionan mediante UNA FICHA URBANÍSTICA, los parámetros de la parcela resultante, con identificación de linderos, superficie y uso destinado. El régimen urbanístico de las parcelas es el definido por el Plan General de Ordenación.

PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS N.º12 Y N.º14 DE LA CALLE GENERAL CASTAÑOS EN ALMERÍA CAPITAL:

Parámetros:	PGOU-98 Almería
Superficie:	351,81 m ²
Forma:	Poligonal
Linderos:	
Norte	C/ Jose Ángel Valente, parcelas con referencia catastral 7573901WF4777S y 7573902WF4777S
Sur	C/ General Castaños y Plaza Granero
Este	Parcela con referencia catastral 7573903WF4777S
Oeste	C/Excusada
Parcela Máx. edificable	400,00 m ²
Edificabilidad neta	Según PGOU-98
Ocupación máx. de parcela	Según PGOU-98
Fachadas catalogadas	Fachadas catalogadas en frente General Castaños, número 12, Calle General Castaños, número 14 y Calle Excusada.
Altura máxima nueva fachada	Según PGOU-98
Pacios	Según Artículo 6.45 del PGOU-98
Vuelos	Según Artículo 6.116 del PGOU-98.

Almería, noviembre de 2025

Fdo.: Susana Ordaz Acero, arquitecto
En nombre propio y en representación de
ORDAZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP

1.8- INFORME FAVORABLE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La totalidad del ámbito del el “Estudio de Detalle para la agrupación de parcelas en suelo urbano en C/General Castaños 12 y 14 en Almería” se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. En el plano que se adjuntan como Anexo 03 a este informe, 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 del 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.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas 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 30 y 31 del Decreto 54/1972 en su actual redacción.

1.9.- MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA (art.19.1.a).4ª de la LOUA)

Esta propuesta de ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE GENERAL CASTAÑOS, NUMEROS 12 Y 14 EN ALMERÍA se someterá a información pública en la forma legalmente prevista (artículos 32.1.1ª.2ª y 39 de la LOUA, 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 VEINTE DÍAS, 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, 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 definitiva.

Almería, noviembre de 2025

Fdo.: Susana Ordaz Acero, arquitecta
En nombre propio y en representación
de ORDAZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP

ANEXOS.

ANEXO 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

PARCELA CALLE GENERAL CASTAÑOS Nº14:



PARCELA CALLE GENERAL CASTAÑOS Nº12:



FACHADA COMPLETA DE LAS DOR PARCELAS A AGRUPAR:



FACHADA ACTUAL A CALLE JOSE ANGEL VALENTE:

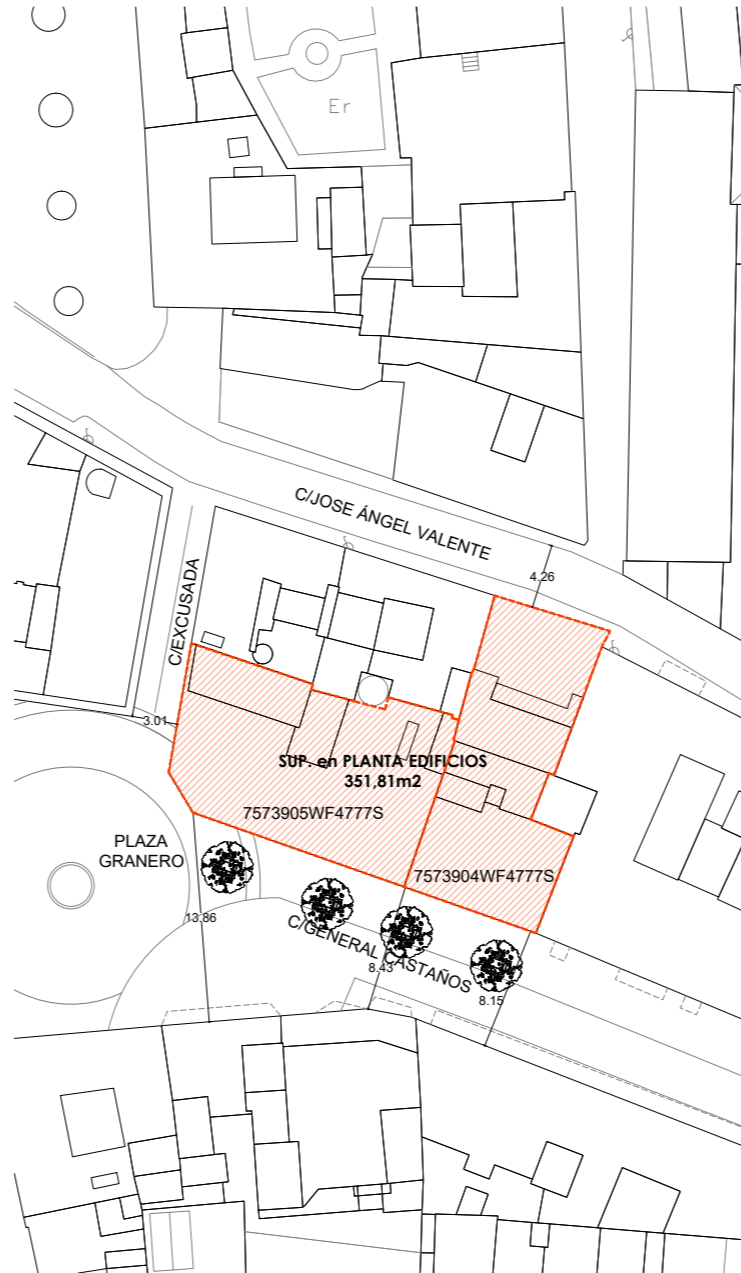


2.- PLANOS

- 01.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 02.- TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS.
- 03.- PARCELAS A AGRUPAR.
- 04.- PARCELA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN.



SITUACIÓN

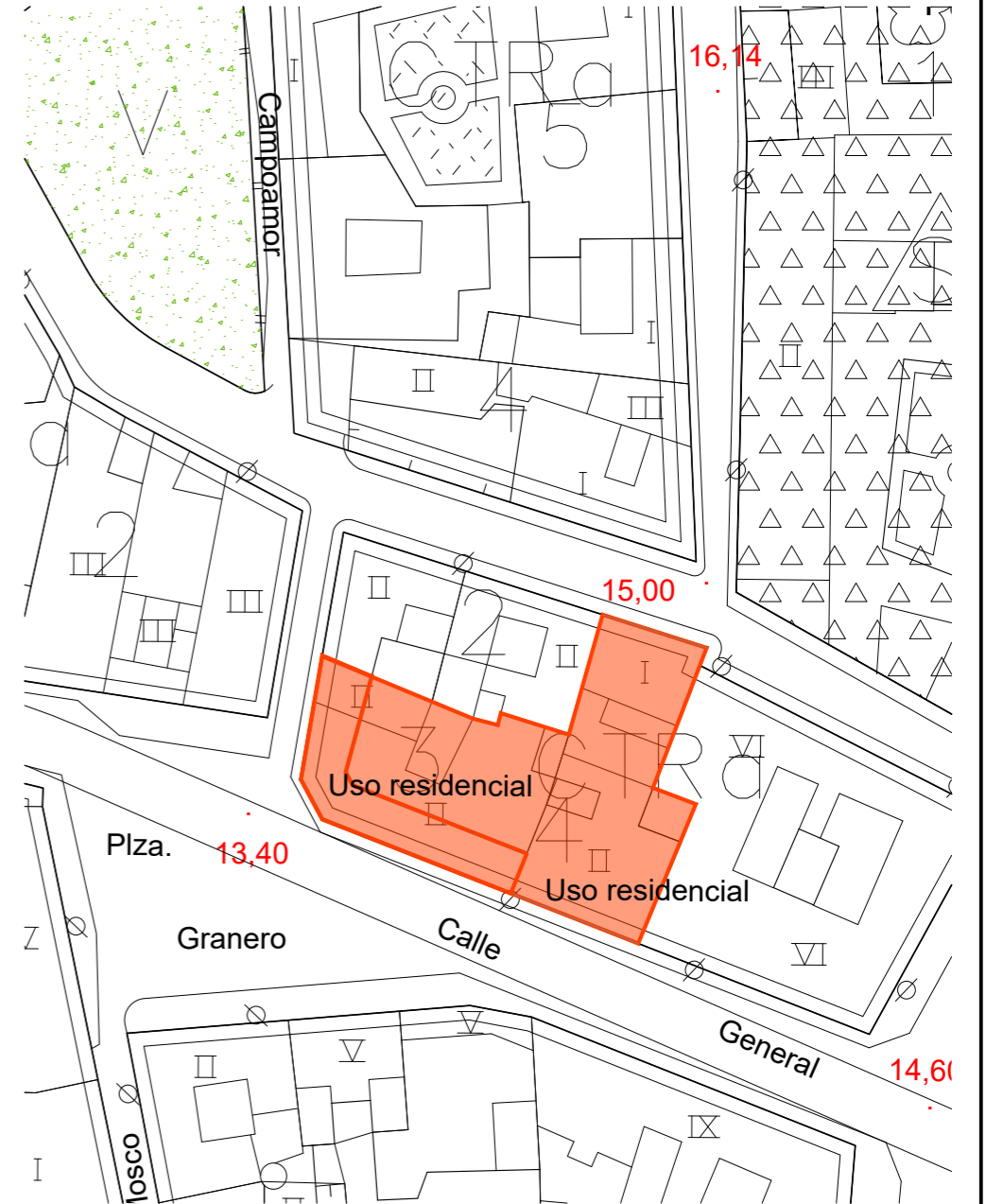


S / E

EMPLAZAMIENTO

REF. CATASTRAL PARCELAS:
7573905WF4777S
7573904WF4777S

escala 1/300



EMPLAZAMIENTO

SEGÚN PGOU

escala 1/1.000



ORDAZ
Arquitectura + Ingeniería

C/ doctor araez pacheco, nº 2
oficina 1 CP 04004 almeria
T 950243755 F 950243279
arquitectura@ordaz.es

ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE DOS
PARCELAS en C/ GENERAL CASTAÑOS Nº12-14.

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

promueven

ORDAZ estudio de arquitectura, S.L.P.

fdo. susana ordaz, arquitecto

escala

refer. **PB_25.799**

fecha proy. **octubre 25**

revisado / fecha **01/nov.2025**

SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

observaciones

plano numero

01

Coordenada X	Coordenada Y	PTO
547435.01	4077122.64	1
547426.70	4077125.63	2
547412.53	4077130.54	3
547410.87	4077133.32	4
547412.35	4077141.80	5
547420.34	4077139.07	6
547420.25	4077138.71	7
547423.32	4077137.72	8
547425.02	4077137.04	9
547425.36	4077138.09	10
547430.11	4077136.49	11
547432.34	4077145.26	12
547436.79	4077143.95	13
547439.76	4077142.73	14
547439.38	4077141.75	15
547439.51	4077141.69	16
547439.36	4077141.29	17
547439.44	4077141.27	18
547436.33	4077133.04	19
547435.96	4077133.17	20
547434.92	4077130.19	21
547437.66	4077129.18	22
547435.22	4077122.95	23
547435.15	4077122.98	24



ORDAZ
Arquitectura+Ingeniería

C/ doctor araez pacheco, nº 2
oficina 1 CP 04004 almeria
T 950243755 F 950243279
arquitectura@ordaz.es

ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS en C/ GENERAL CASTAÑOS Nº12-14.

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

promueven

ORDAZ estudio de arquitectura, S.L.P.

[Signature]

fdo. susana ordaz, arquitecto

escala 1/150
refer. **PB_25.799**
fecha proy. octubre 25
revisado / fecha **01/nov.2025**

TOPOGRÁFICO Y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

observaciones

plano numero

02



PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
PARCELA 1	7573905WF4777S	186,83 m2
PARCELA 2	7573904WF4777S	164,98 m2



ORDAZ C/ doctor araez pacheco, nº 2
 oficina 1 CP 04004 almeria
 T 950243755 F 950243279
 Arquitectura+Ingeniería arquitectura@ordaz.es

ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS en C/ GENERAL CASTAÑOS Nº12-14.

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

promueven

ORDAZ estudio de arquitectura, S.L.P.

fdo. susana ordaz, arquitecto

escala 1/150
 refer. **PB_25.799**
 fecha proy. octubre 25
 revisado / fecha **01/nov.2025**

PARCELAS A AGRUPAR

observaciones

plano numero

03



PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE
PARCELA	351,81 m2

ORDAZ
Arquitectura+Ingeniería

C/ doctor araez pacheco, nº 2
oficina 1 CP 04004 almeria
T 950243755 F 950243279
arquitectura@ordaz.es

ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE DOS PARCELAS en C/ GENERAL CASTAÑOS Nº12-14.

ALMERÍA

promueven

CELOGAL UNO, S.L

ORDAZ estudio de arquitectura, S.L.P.

fdo. susana ordaz, arquitecto

escala 1/150
refer. **PB_25.799**
fecha proy. octubre 25
revisado / fecha **01/nov.2025**

PARCELA RESULTANTE AGRUPACIÓN

observaciones

plano numero

04