

ANEXO II: RESUMEN EJECUTIVO

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

C/ Doctor Araez Pacheco, nº 2, oficina 1, 04004, Almería. TL: 950243755 FAX: 950243279 arquitectura@ordaz.es

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

ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1. 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 suelos no incluidos en su ámbito.

1.1.2. 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 Y FINCA RESULTANTE

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.

Son dos parcelas que se pretenden agrupar urbanísticamente y tienen las siguientes superficies:

	FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIES		
			REGISTRAL (m ²)	CATASTRAL (m ²)	REAL (m ²)
GRAL. CASTAÑOS Nº14	67852	7573905WF4777S	195 m ²	187 m ²	186,83 m ²
GRAL. CASTAÑOS Nº12	1908/1906	7573904WF4777S	100 m ²	158 m ²	164,98 m ²
TOTAL			295 m ²	345 m ²	351,81 m ²

(*) 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.

1.2.1- 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 agrupación.

1.3.- FINCA RESULTANTE

PARCELA	SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO
Parcela N ^º 14	186,83 m ²
Parcela N ^º 12	164,98 m ²
RESULTANTE	351,81 m²

1.4.- 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 AGREGACIÓN DE LAS PARCELAS Nº12 Y Nº14 DE LA CALLE GENERAL CASTAÑOS EN ALMERÍA CAPITAL:

Parámetros:	PGOU-98 Almería	
Superficie:	351,81 m2	
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 m2	
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	
Patios	Según Artículo 6.45 del PGOU-98	
Vuelos	Según Artículo 6.116 del PGOU-98.	

1.5.- 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



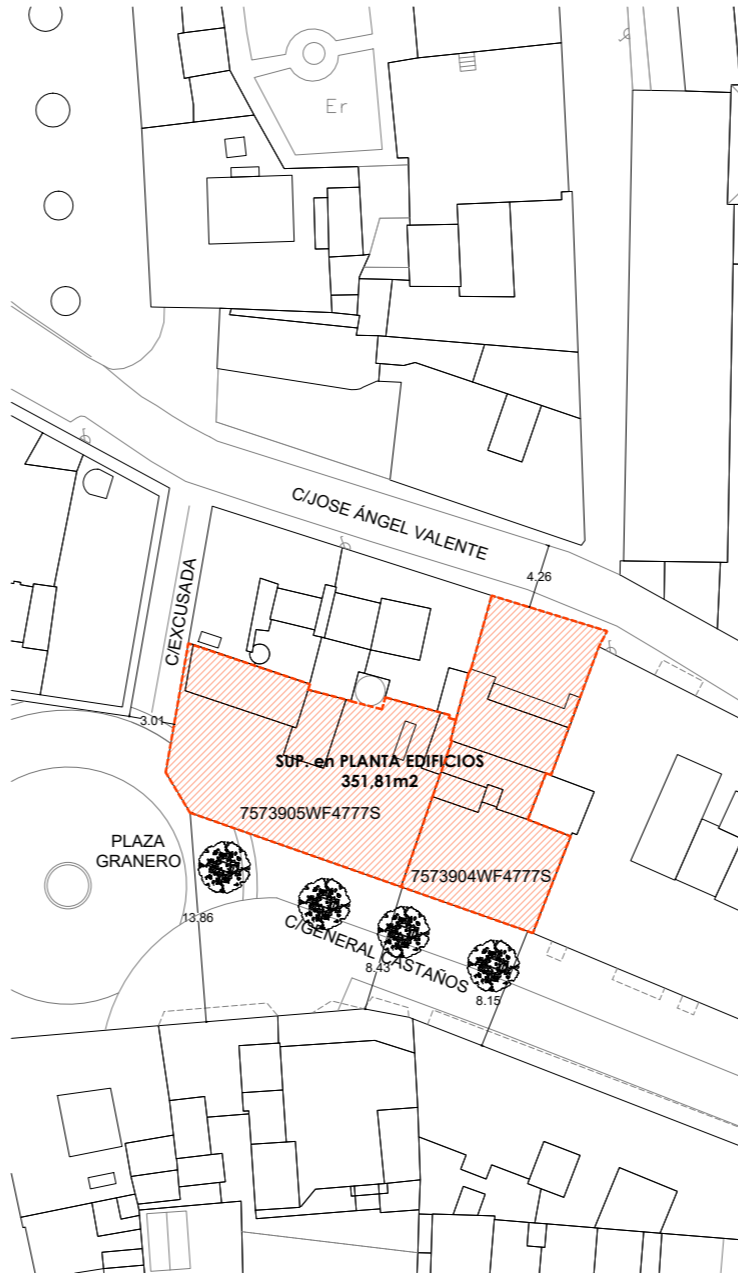
Fdo.: Susana Ordaz Acero, arquitecto
En nombre propio y en representación de
ORDAZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP

PLANOS

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



SITUACIÓN

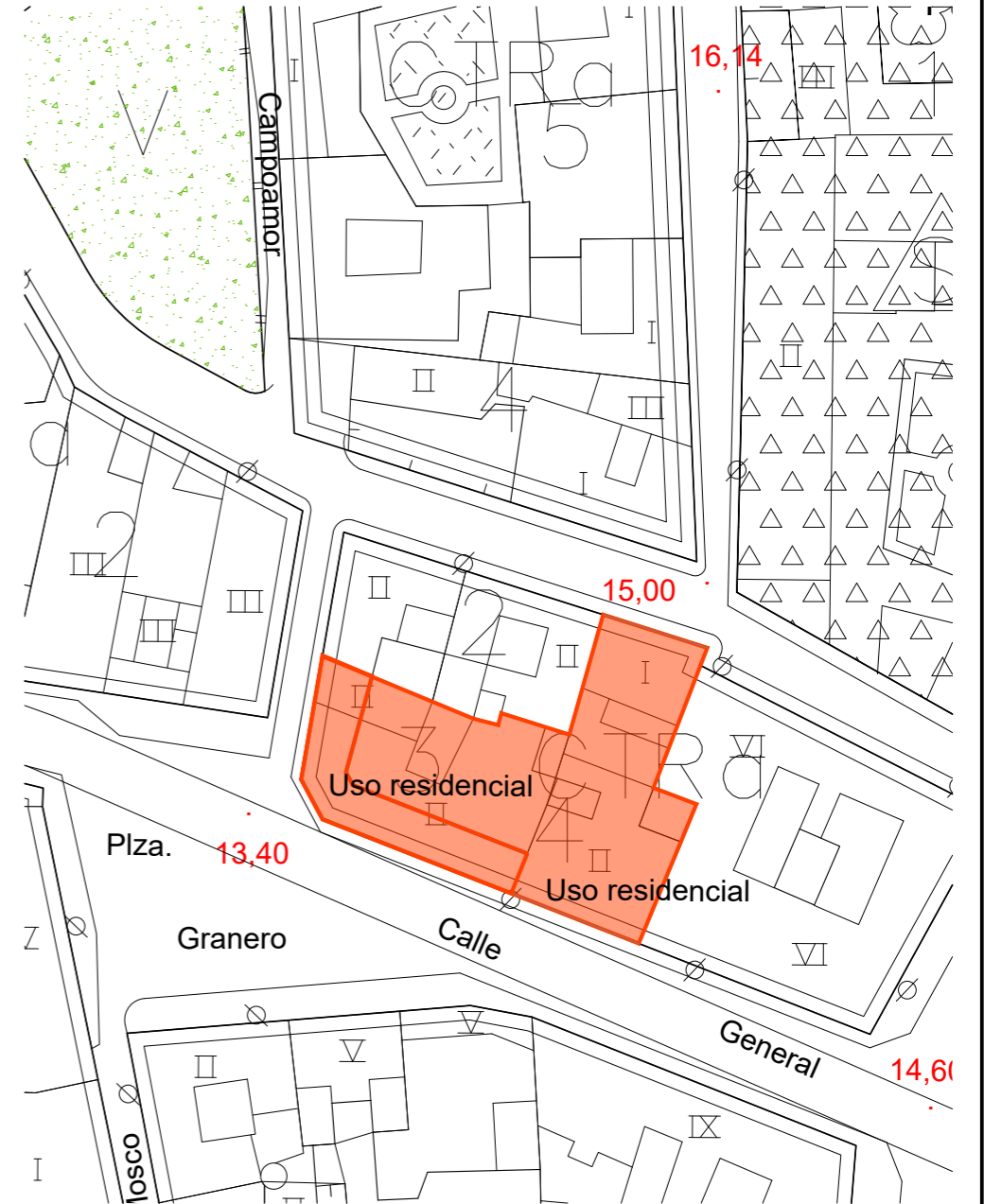


S / E

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.

RESUMEN EJECUTIVO

promueven

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

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**

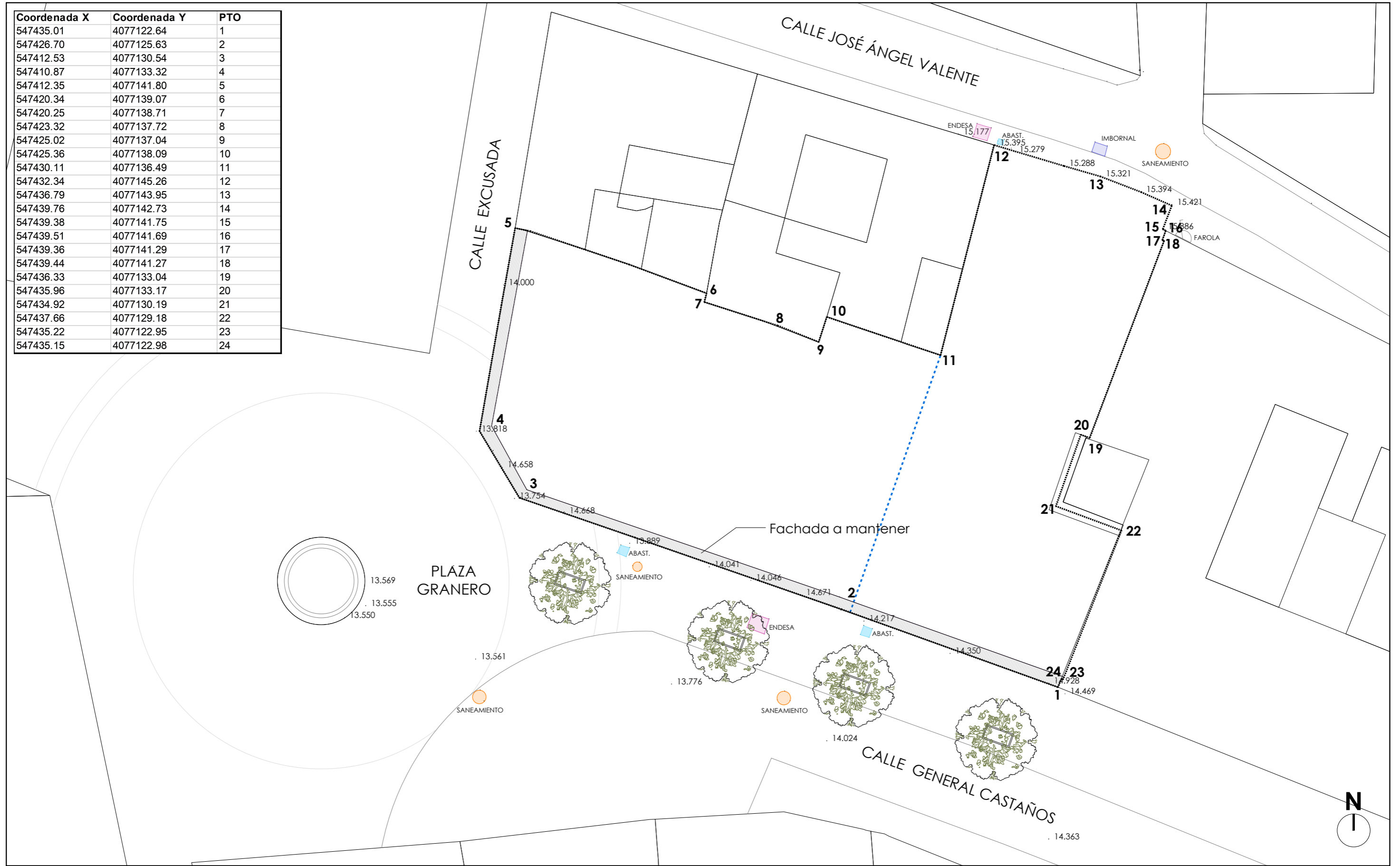
**SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO**

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.

RESUMEN EJECUTIVO
promueven

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

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
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.

RESUMEN EJECUTIVO
promueven

ALMERÍA

CELOGAL UNO, S.L

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**

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.

RESUMEN EJECUTIVO
promueven

ALMERÍA

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