

PLANO DE SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO DE SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DENTRO  
DEL AR-180

PROMOTOR  
FAJENEMI S.L.

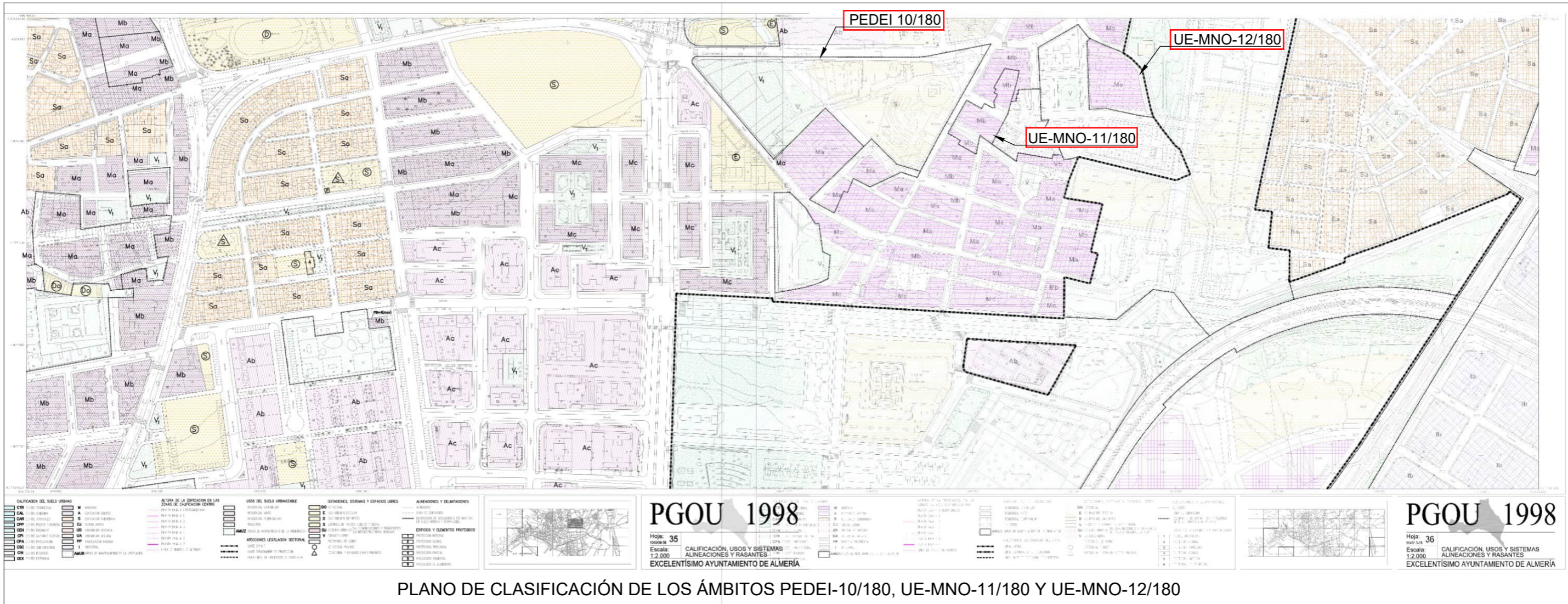
ARQUITECTO  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

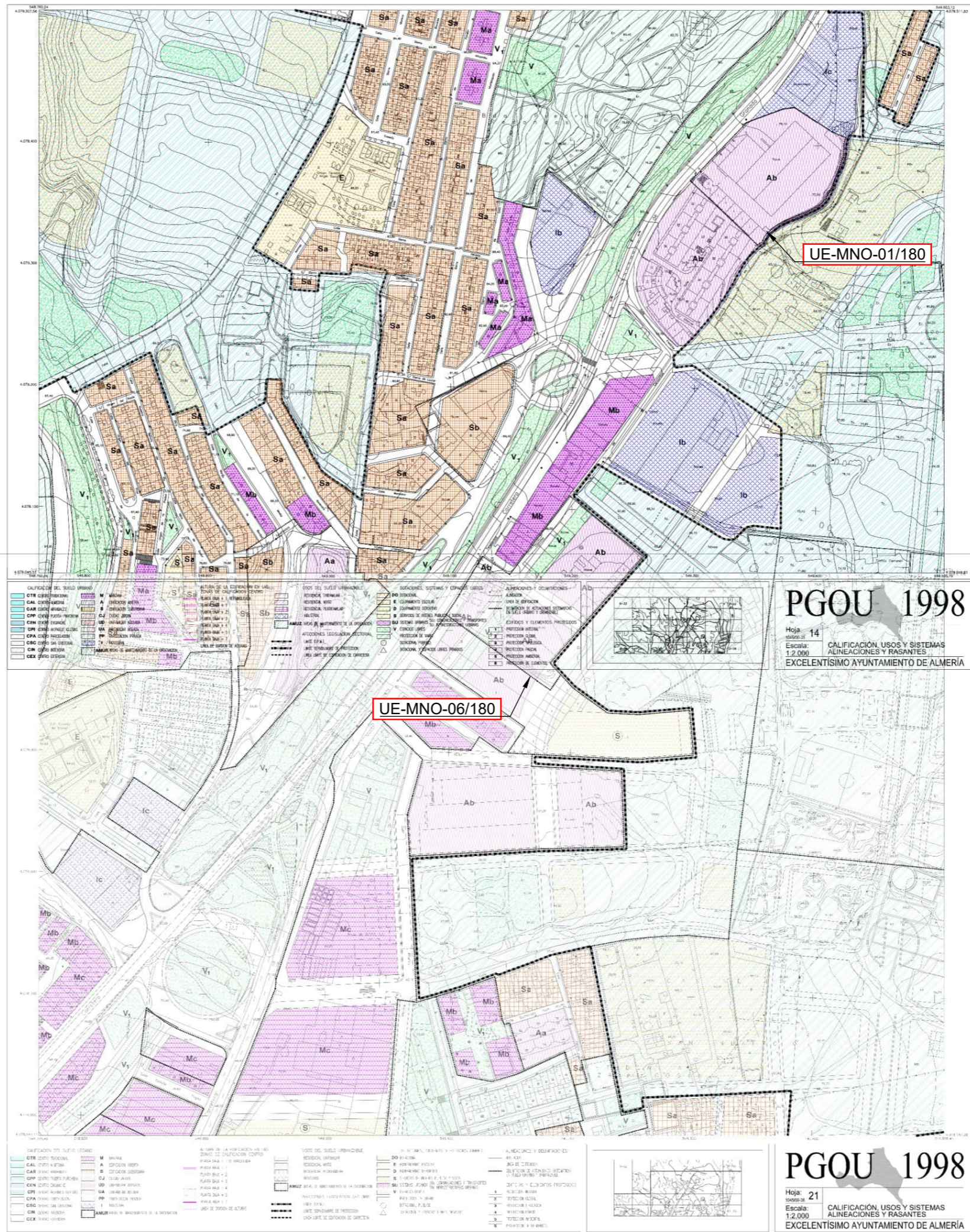
ESCALA  
VARIAS

FECHA  
DICIEMBRE 2025

PLANO N.º







PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS UE-MNO-01/180 Y UE-MNO-06/180

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS

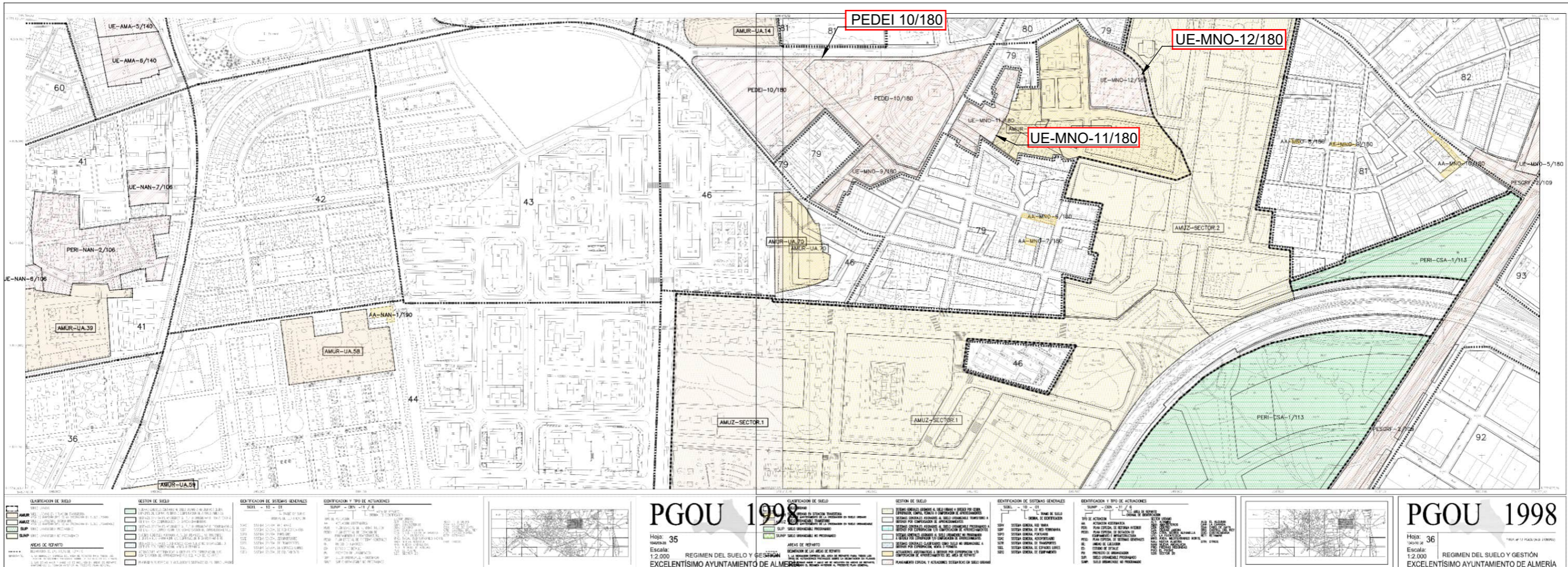
**I-2.2**

PROMOTOR  
FAJENEMI S.L.

ALSES  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

ESCALA  
SIN ESCALA

FECHA  
DICIEMBRE 2025



<p><b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR: AMUR-14</li> <li>AMUR: AMUR-14</li> <li>AMUR: AMUR-14</li> <li>AMUR: AMUR-14</li> <li>AMUR: AMUR-14</li> </ul>	<p><b>SECTOR DE SUELO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>SECTOR DE SUELO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>	<p><b>IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> <li>AMUR-14</li> </ul>
--	---	--	--	--	---	--	--

**PGOU 1998**

Hoja: 35

Escala: 1:2.000

REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA

**PGOU 1998**

Hoja: 36

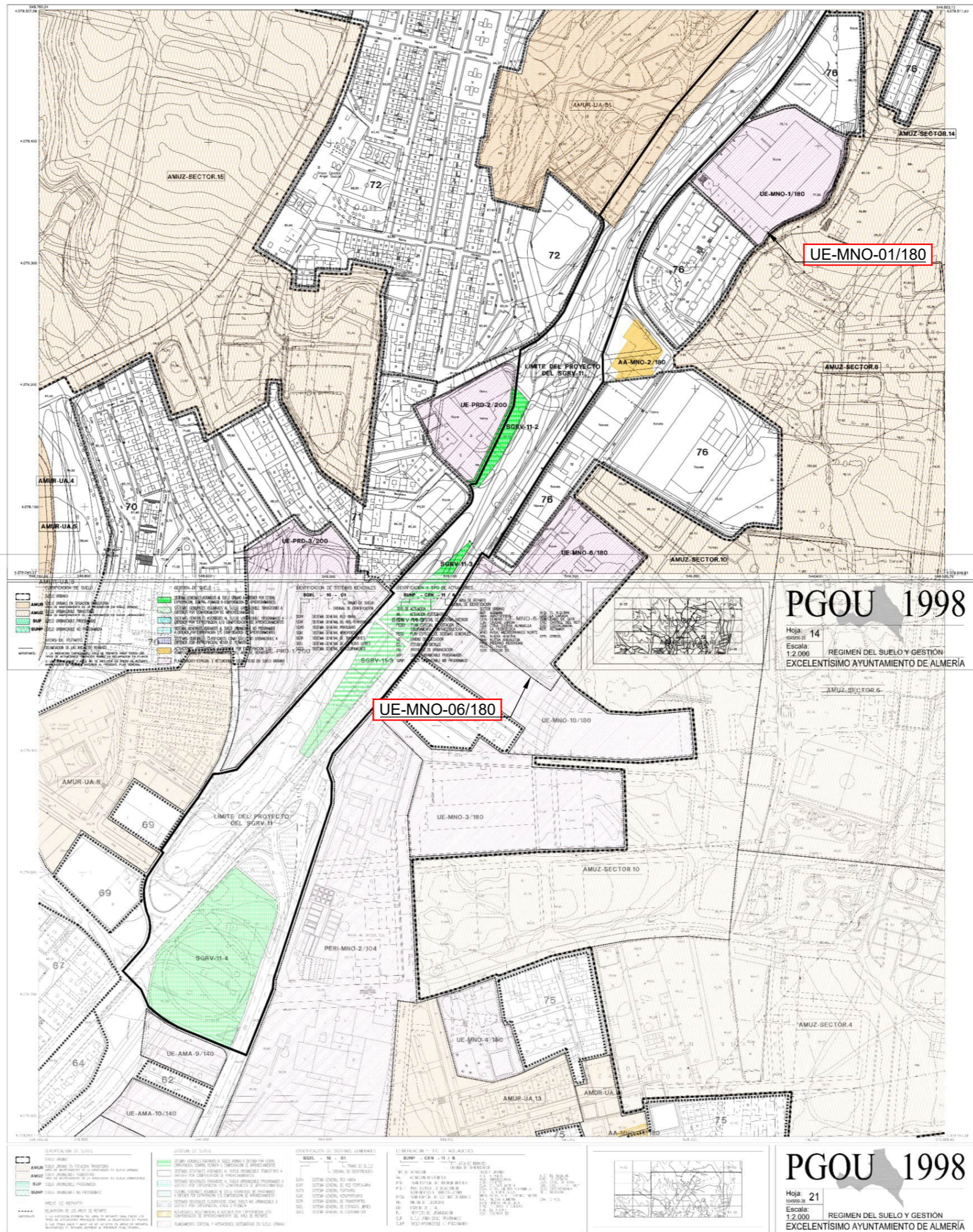
Escala: 1:2.000

REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA

PLANO DE GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS PEDEI-10/180, UE-MNO-11/180 Y UE-MNO-12/180





PLANO DE GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS UE-MNO-01/180 Y UE-MNO-06/180

INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)

PLANO N.º  
PLANOS: PLANO DE GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

1-3.2

PROMOTOR  
FAJENEMI S.L.

ALICER:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

ESCALA:  
SIN ESCALA

FECHA:  
DICIEMBRE 2025



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000

AUTORES:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

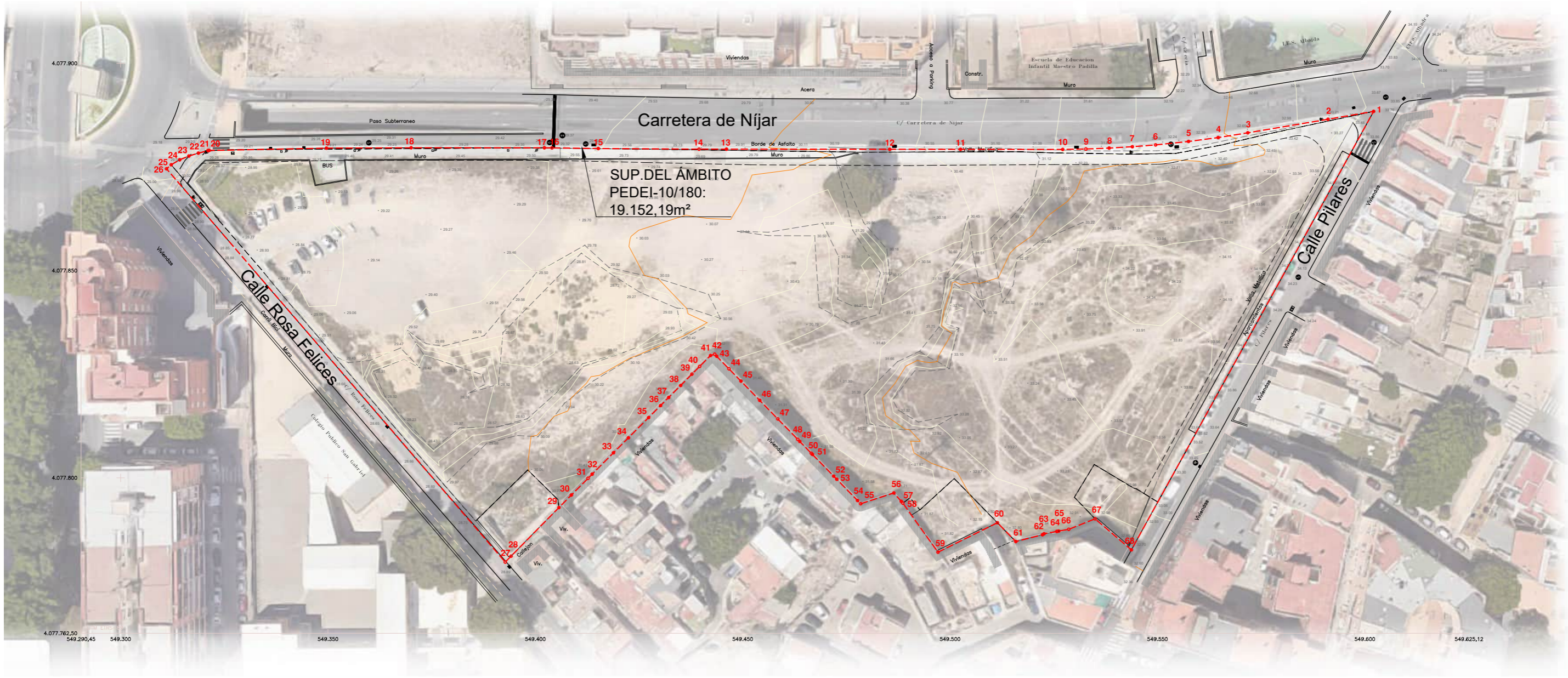
PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO:  
ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, LEVANT.  
TOPOGRÁFICO Y COORD. GEORREFERENCIADAS

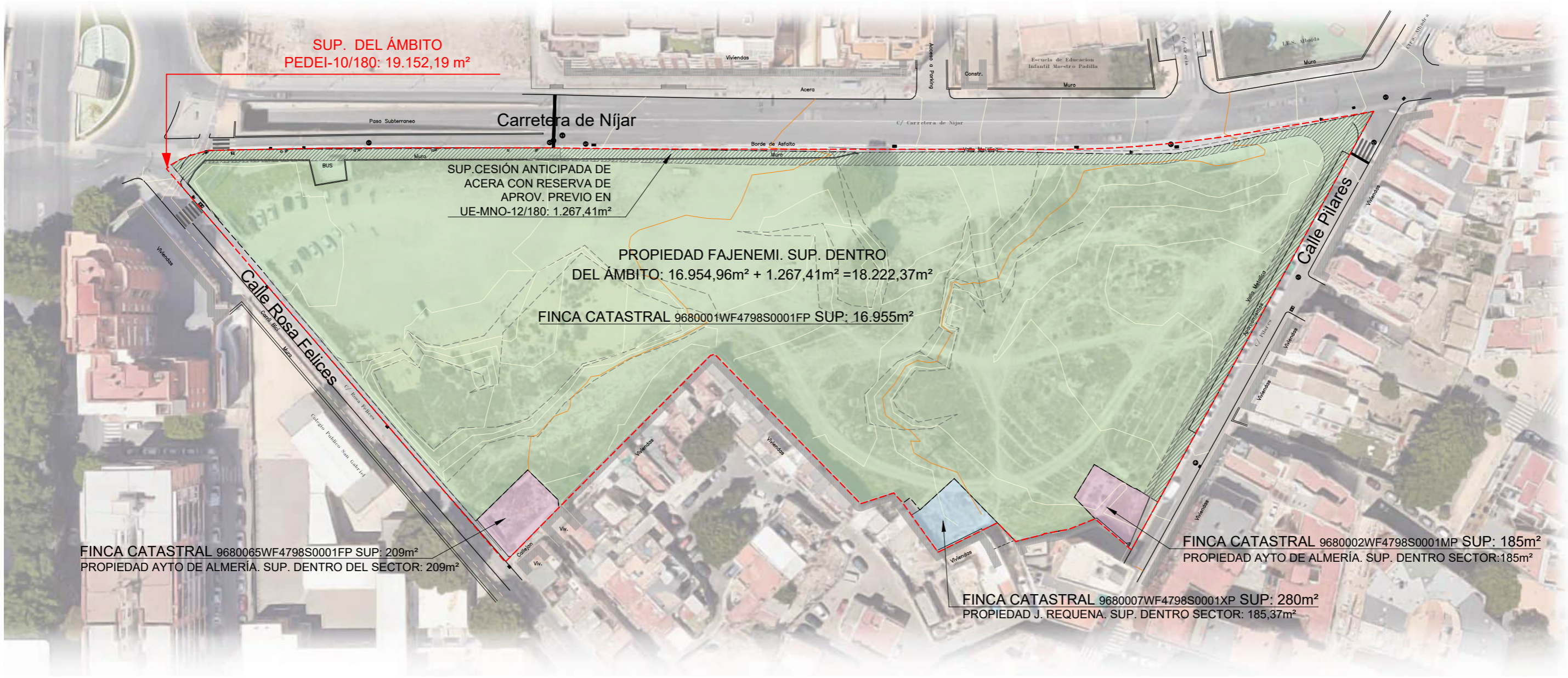
PLANO Nº:

**I-4**



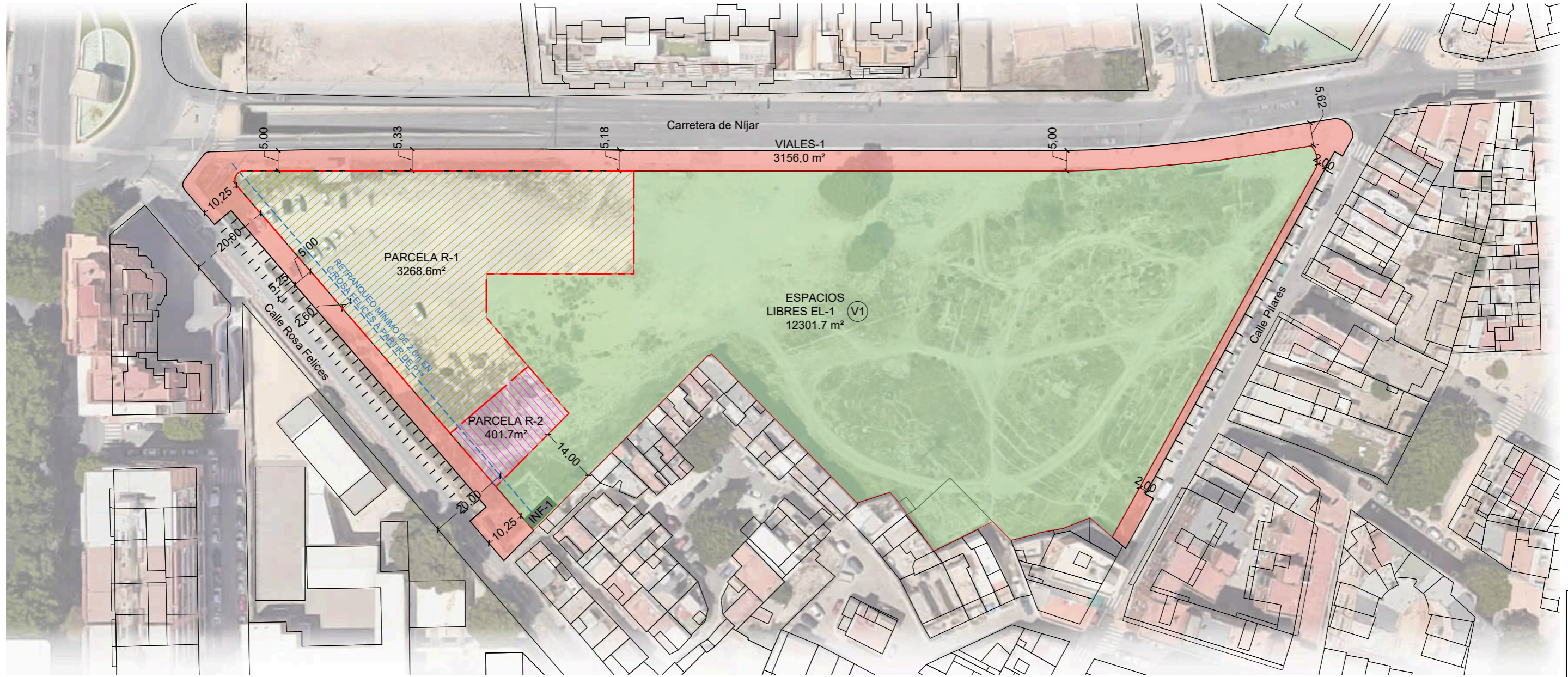
LISTADO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DEL ÁMBITO EN ETRS-89 HUSO 30

PTOS	COORD. X	COORD. Y	PTOS	COORD. X	COORD. Y	PTOS	COORD. X	COORD. Y	PTOS	COORD. X	COORD. Y
1	549602.1205	4077888.4181	18	549370.0465	4077879.6410	35	549427.3160	4077814.5490	52	549471.9360	4077800.4185
2	549591.1192	4077886.5129	19	549349.6170	4077879.5450	36	549430.1860	4077817.4390	53	549472.6760	4077799.6685
3	549571.7781	4077883.2503	20	549321.3501	4077878.9869	37	549432.1460	4077819.3990	54	549477.6760	4077794.5385
4	549564.6396	4077882.0986	21	549321.0646	4077878.9607	38	549435.0260	4077822.2790	55	549478.4360	4077793.7585
5	549557.5011	4077881.1625	22	549318.7425	4077878.3418	39	549437.7560	4077825.0290	56	549486.4360	4077796.3585
6	549549.5464	4077880.3250	23	549316.4536	4077877.6409	40	549439.6160	4077826.8890	57	549488.2360	4077794.3285
7	549543.9472	4077879.8916	24	549314.2392	4077876.7314	41	549442.2360	4077829.5190	58	549488.5960	4077793.9185
8	549538.3480	4077879.5578	25	549312.1857	4077875.5370	42	549443.2360	4077829.8390	59	549497.0760	4077782.0685
9	549532.7488	4077879.3448	26	549311.0593	4077874.5674	43	549443.7160	4077829.3490	60	549511.4121	4077789.1694
10	549527.1496	4077879.2364	27	549309.7388	4077779.6794	44	549446.6760	4077826.3090	61	549515.8360	4077784.6380
11	549502.5111	4077879.2545	28	549394.1555	4077781.1195	45	549449.5760	4077823.3390	62	549522.2760	4077786.2780
12	549485.4397	4077879.2671	29	549405.6855	4077792.8395	46	549454.0960	4077818.6990	63	549522.6560	4077786.5180
13	549446.0830	4077879.2961	30	549408.6855	4077795.8595	47	549458.4560	4077814.2190	64	549525.7265	4077787.0680
14	549439.4691	4077879.3010	31	549412.7055	4077799.8895	48	549463.2760	4077809.2890	65	549526.1665	4077787.1480
15	549415.1836	4077879.4552	32	549413.6955	4077800.8895	49	549463.7560	4077808.7890	66	549528.6065	4077787.5880
16	549404.0034	4077879.6075	33	549418.8460	4077806.0590	50	549466.5360	4077805.9390	67	549534.9565	4077790.1180
17	549402.1736	4077879.6304	34	549422.4460	4077809.6690	51	549466.8060	4077805.6585	68	549543.7113	4077782.6327



### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL ÁMBITO OBJETO DE LA INNOVACIÓN

CÓDIGO	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUPERFICIES	%	OBSERVACIONES
	9680001WF4798S0001FP	FAJENEMI, S.L.	16.954,96 m <sup>2</sup>	88,5%	
	CESIÓN ANTICIPADA DE ACERAS	FAJENEMI, S.L. / AYTO. DE ALMERÍA	1.267,41 m <sup>2</sup>	6,6%	RESERVA DE APROVECHAMIENTO PREVIO REALIZADA EN LA UE-MNO-12/180
	9680007WF4798S0001XP	PROPIEDAD J. REQUENA	185,37 m <sup>2</sup>	1,0%	PROP. CATASTRAL DE 280m <sup>2</sup> , DE LOS CUALES 185,37m <sup>2</sup> SE ENCUENTRAN DENTRO DEL ÁMBITO
	9680065WF4798S0001FP	AYTO. DE ALMERÍA	208,74 m <sup>2</sup>	1,1%	
	9680002WF4798S0001MP	AYTO. DE ALMERÍA	185,27 m <sup>2</sup>	1,0%	
	VIALES EXISTENTES	AYTO. DE ALMERÍA	350,44 m <sup>2</sup>	1,8%	VIARIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
<b>TOTALES</b>			<b>19.152,10 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	



ZONIFICACIÓN Y USOS. ESCALA 1/1.000

--- LÍNEA DE RETRANQUEO DE, AL MENOS 2,6m, EN C/ROSA FELICES A PARTIR DE PLANTA PRIMERA

CUADRO RESÚMEN DE CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DENTRO DEL ÁMBITO UE-MNO-15/180							
DESIGNACIÓN	CÓDIG.	DENOMINACION	USO	SUPERFICIE	SUP. EDIFICABLE	Nº. MAX VIV.	OBSERVACIONES
PARCELAS LUCRATIVAS		R-1	RESID./TERCIARIO	3.268,6 m <sup>2</sup>	16.392,0 m <sup>2</sup>	134	B+7P+At (PLURIFAMILIAR)
		R-2	RESID./TERCIARIO	401,7 m <sup>2</sup>	2.222,7 m <sup>2</sup>	19	B+7P+At (PLURIFAMILIAR)
TOTAL				3.670,4 m <sup>2</sup>	18.614,7 m <sup>2</sup>		
DOTACIONES		EL-1	ESPACIOS LIBRES	12.301,7 m <sup>2</sup>	-		ZONAS VERDES o JARDINES (V1)
INFRAESTR. Y VIARIOS		INF-1	C.T	24,0 m <sup>2</sup>	-		INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
		VIALES-1	ACERADOS/VIALES	3.156,0 m <sup>2</sup>	-		AJUSTE DE ACERADOS EXISTENTES
TOTAL				19.152,1 m <sup>2</sup>	18.614,7 m <sup>2</sup>	153	

INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)

ORDENACIÓN DETALLADA. ZONIFICACIÓN Y USOS

PLANO Nº:  
**0-1**

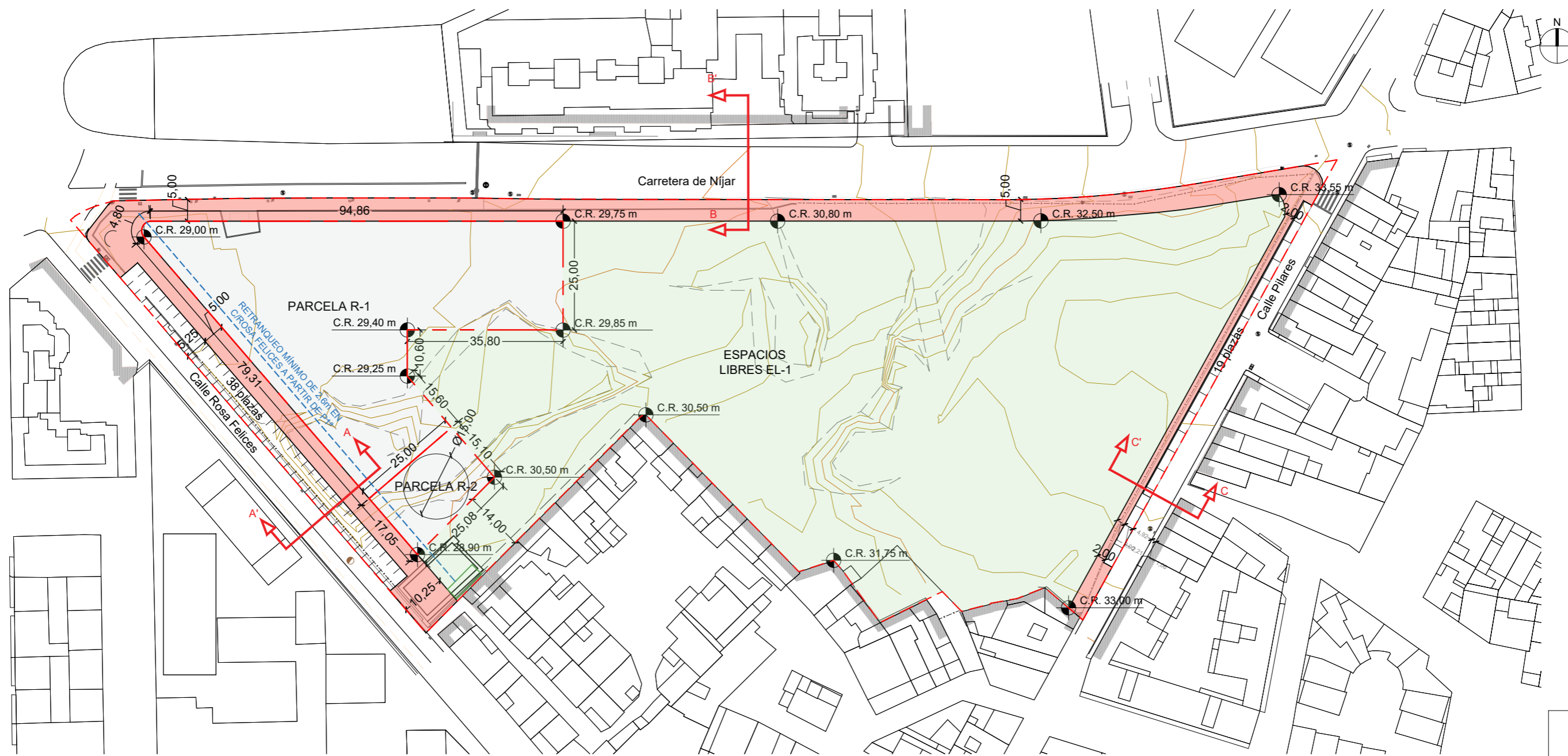
PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

AUTORES:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

ESCALA:  
1/1.000

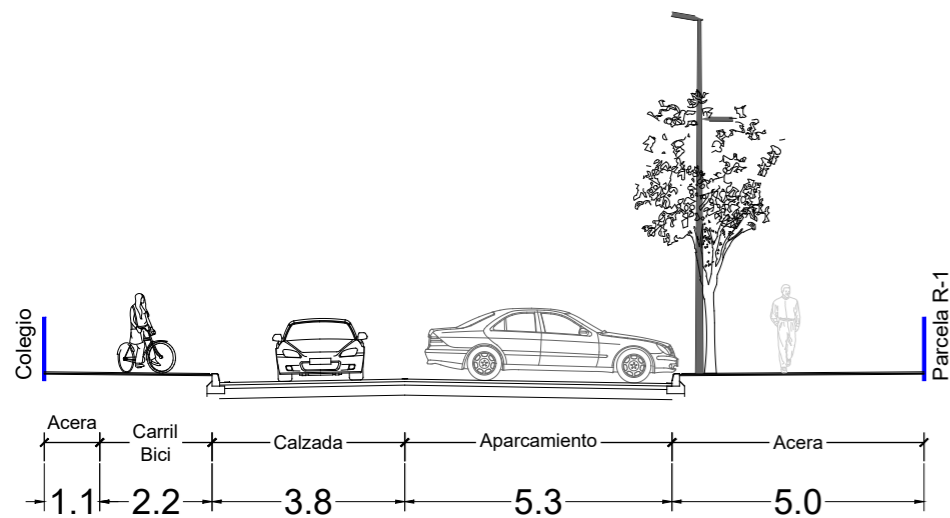
FECHA:  
DICIEMBRE 2025



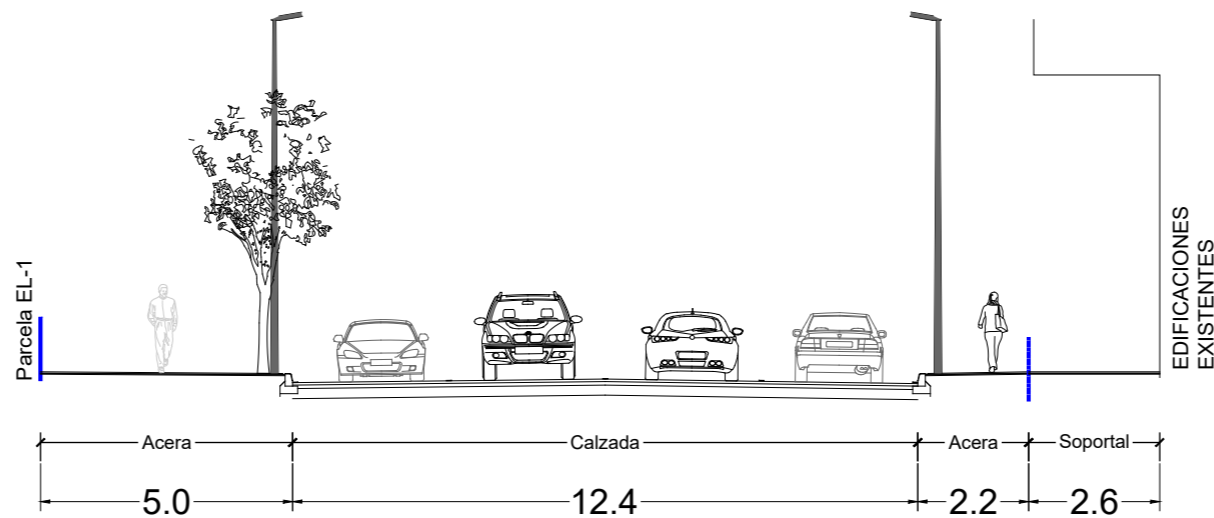


ALINEACIONES Y RASANTES. ESCALA 1/1.000

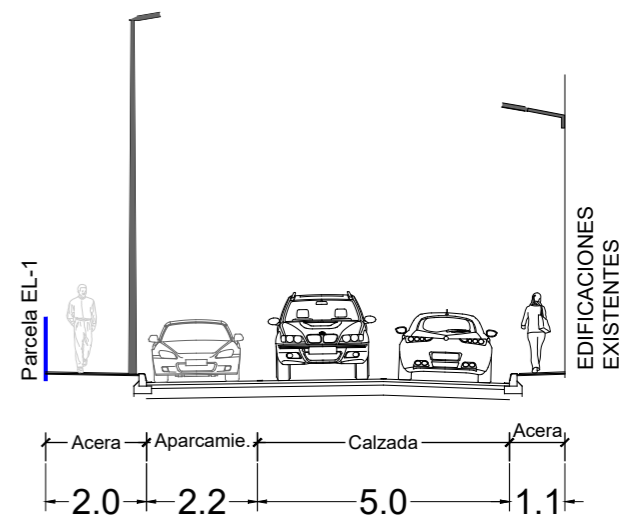
Sección A - A'. C/ Rosa Felices. Escala: 1/150



Sección B - B'. Carretera de Níjar. Escala: 1/150



Sección C - C'. C/ Pilares. Escala: 1/150



INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)

ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIOS

PLANO Nº:

**0-2**

PROMOTOR

FAJENEMI S.L.

ALSES

Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

ESCALA

1/1.000  
1/150

FECHA

DICIEMBRE 2025



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000  
1/150

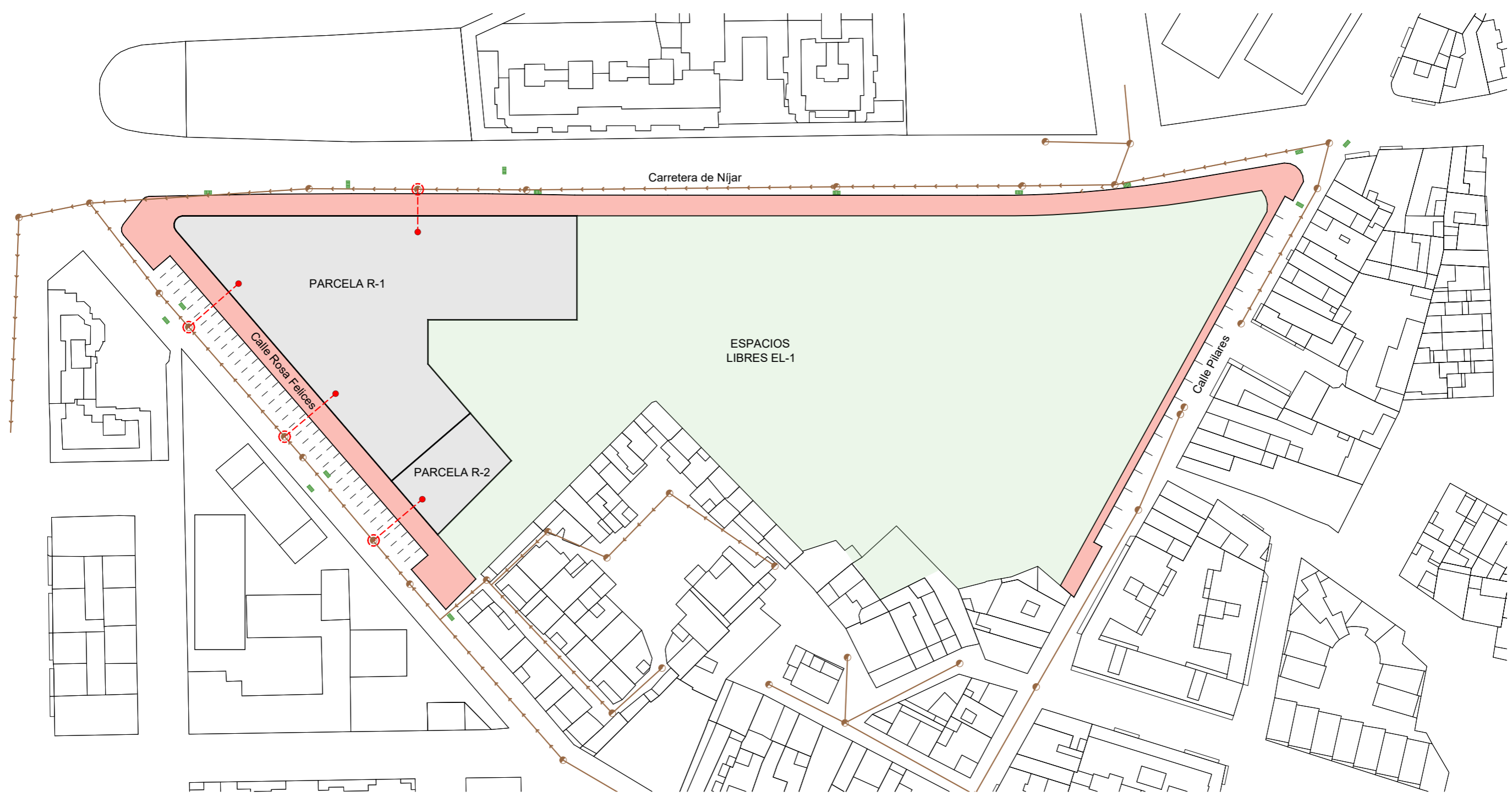
AVISOS:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**




PLANO N.º:  
**ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO**

PLANO N.º:  
**0-3**



ESQUEMA DE REDES DE SANEAMIENTO. ESCALA 1/1.000

**LEYENDA DE SANEAMIENTO**

-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE EN EL ÁMBITO
-  NUEVAS REDES Y CONEXIONES A EJECUTAR
-  PUNTO DE CONCENTRACIÓN DE VERTIDOS DE LAS EDIFICACIONES
-  PUNTOS DE RECOGIDA IMBORNALES EXISTENTES EN VÍA PÚBLICA
-  POZOS DE REGISTRO EXISTENTES
-  NUEVOS POZOS DE REGISTRO A EJECUTAR



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000  
1/150

PROYECTISTA:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

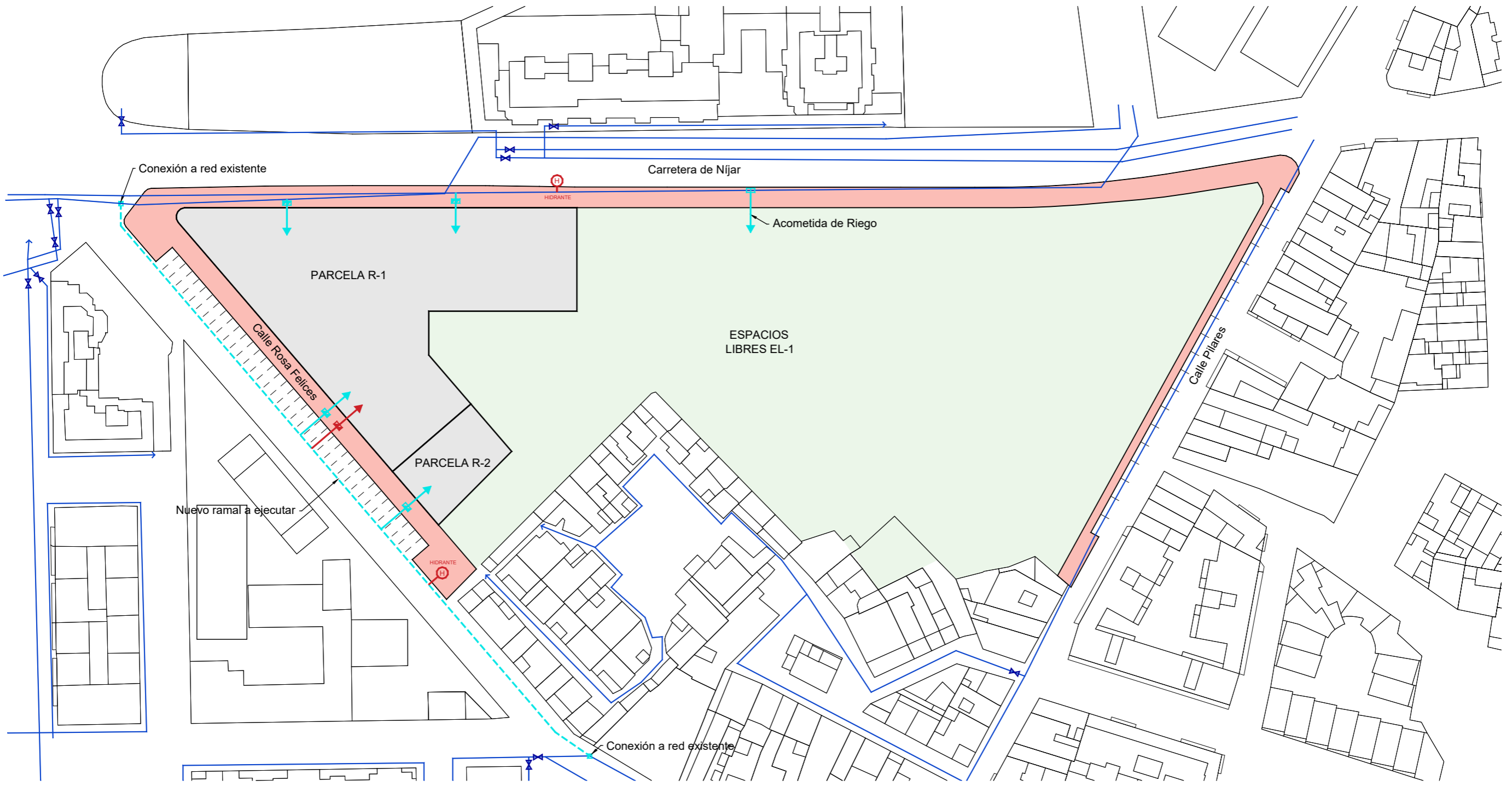
PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO N.º:  
**ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**







PLANO N.º:

**0-4**



ESQUEMA DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESCALA 1/1.000

**LEYENDA DE ABASTECIMIENTO**

-  RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE EN EL ÁMBITO
-  NUEVO RAMAL DE ABASTECIMIENTO A EJECUTAR
-  NUEVAS ACOMETIDAS DE ABASTECIMIENTO A EJECUTAR
-  NUEVAS ACOMETIDA DE PCI
-  HIDRANTE
-  ACOMETIDA DE RIEGO PARA ZONAS VERDES



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000  
1/150

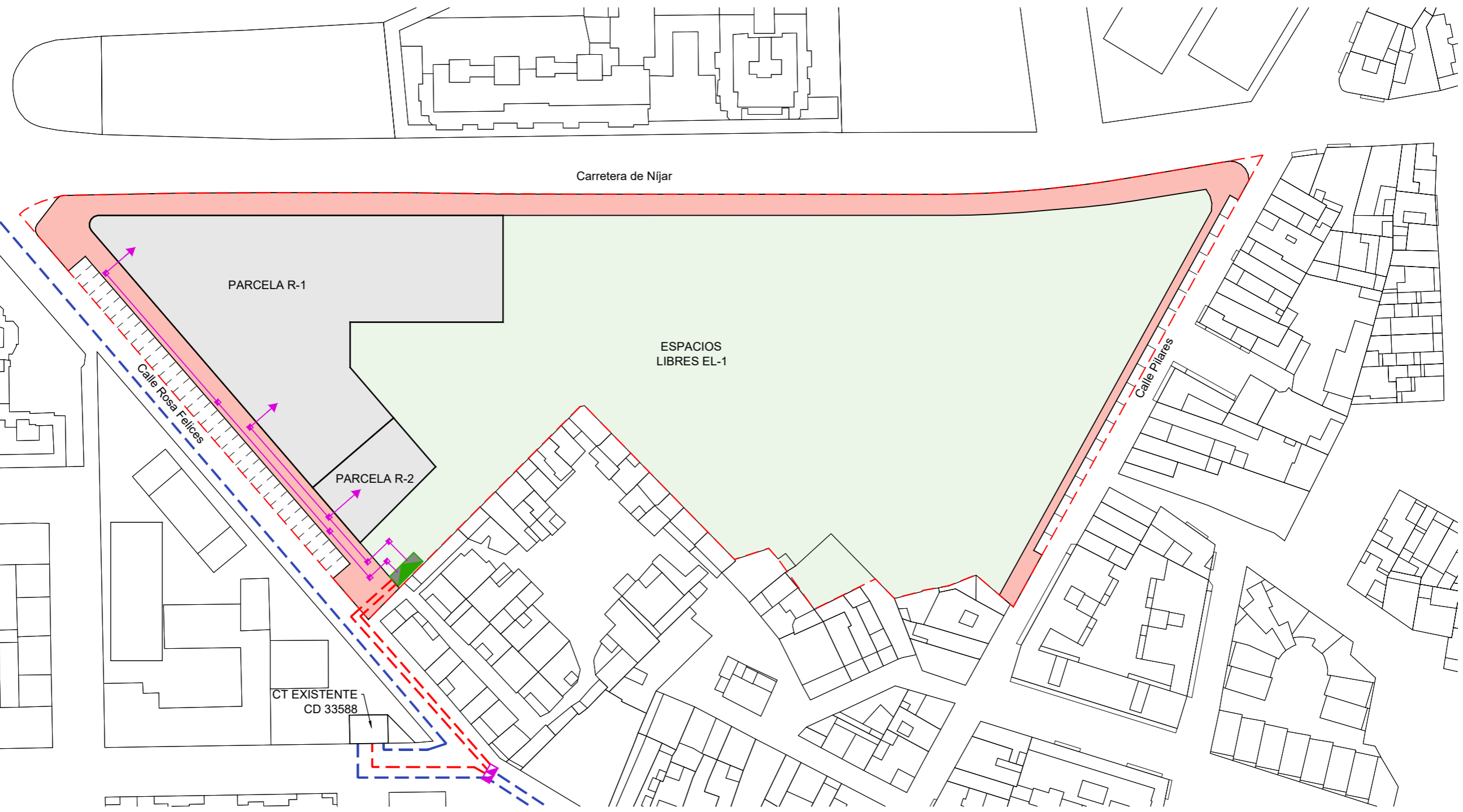
AVES:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO:  
**ESQUEMA DE REDES ELÉCTRICAS**

PLANO N.º:  
**0-5**



**ESQUEMA DE REDES ELÉCTRICAS. ESCALA 1/1.000**

**LEYENDA DE BAJA TENSIÓN**

-  NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN A CONSTRUIR:
-  LINEAS SUBTERRÁNEAS DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTES PROVENIENTES DESDE SUBEST. ANDARAX
-  NUEVAS LINEAS SUBTERRÁNEAS DE MEDIA TENSIÓN A INSTALAR
-  NUEVAS LINEAS SUBTERRÁNEAS DE BAJA TENSIÓN A INSTALAR DESDE CT HASTA PUNTOS DE SUMINISTRO
-  ARQUETA TIPO A1 REGISTRABLE
-  PUNTOS DE SUMINISTRO PARA DAR SERVICIO A LAS EDIFICACIONES



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000  
1/150

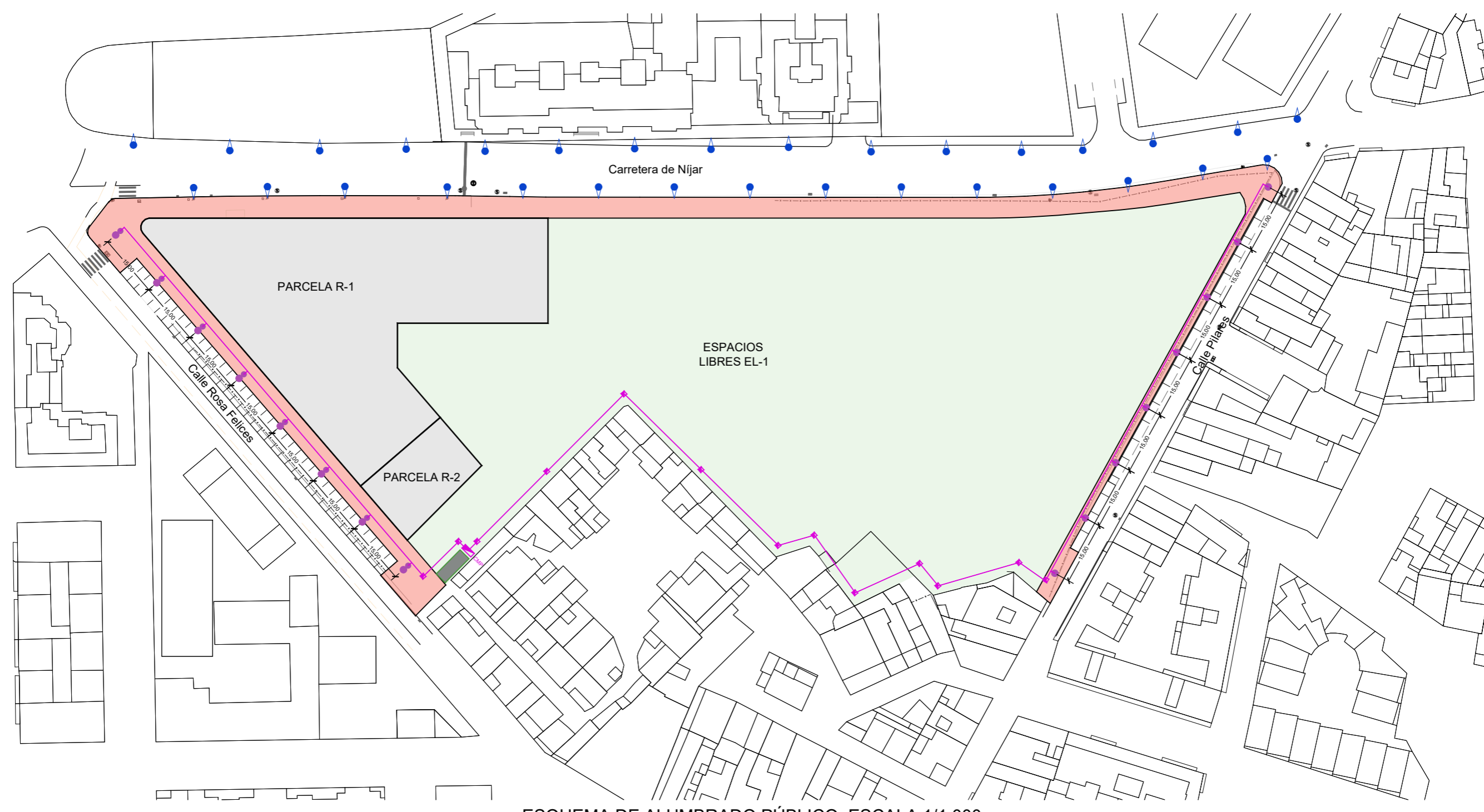
AVES:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)




PLANO N.º:  
ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO N.º:  
**0-6**



ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO. ESCALA 1/1.000

**LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO**

-  **CMP** CUADRO DE MANDO Y PROTECCIÓN DE ALUMBRADO
-  FAROLAS LED 7m ALTURA EXISTENTES INSTALADAS RECIENTEMENTE EN CARRETERA DE NÍJAR
-  NUEVAS LUMINARIAS URBANAS BIFOCALES TIPO LED DE 10 y 5m DE ALTURA EN C/ ROSA FELICES
-  NUEVAS LUMINARIAS URBANAS MONOFOCALES TIPO LED DE 10m DE ALTURA EN C/ PILARES
-  LINEA PARA SUMINISTRO ELÉCTRICO



FECHA:  
DICIEMBRE 2025

ESCALA:  
1/1.000  
1/150

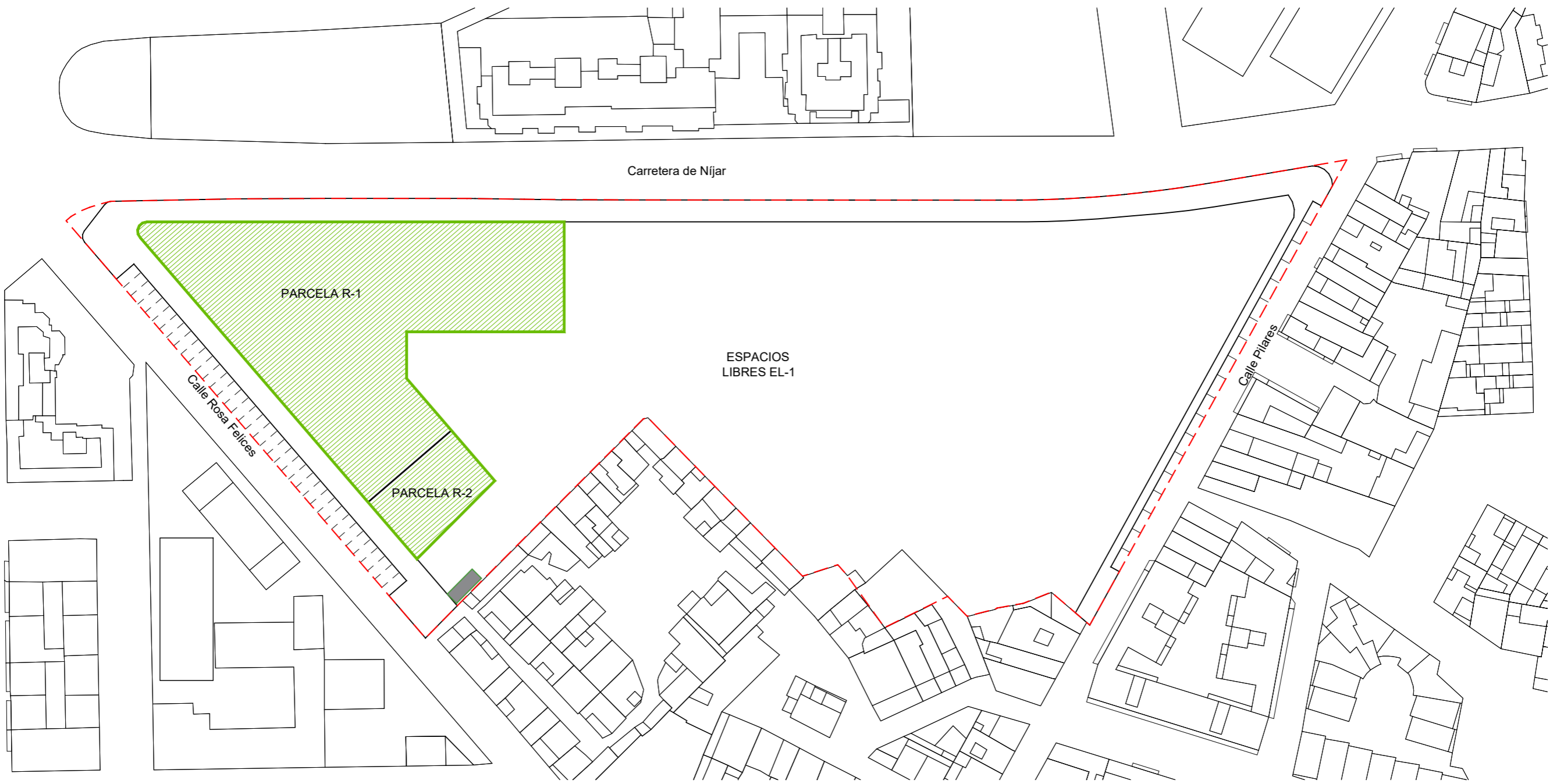
AVES:  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P.  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

PROMOTOR:  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

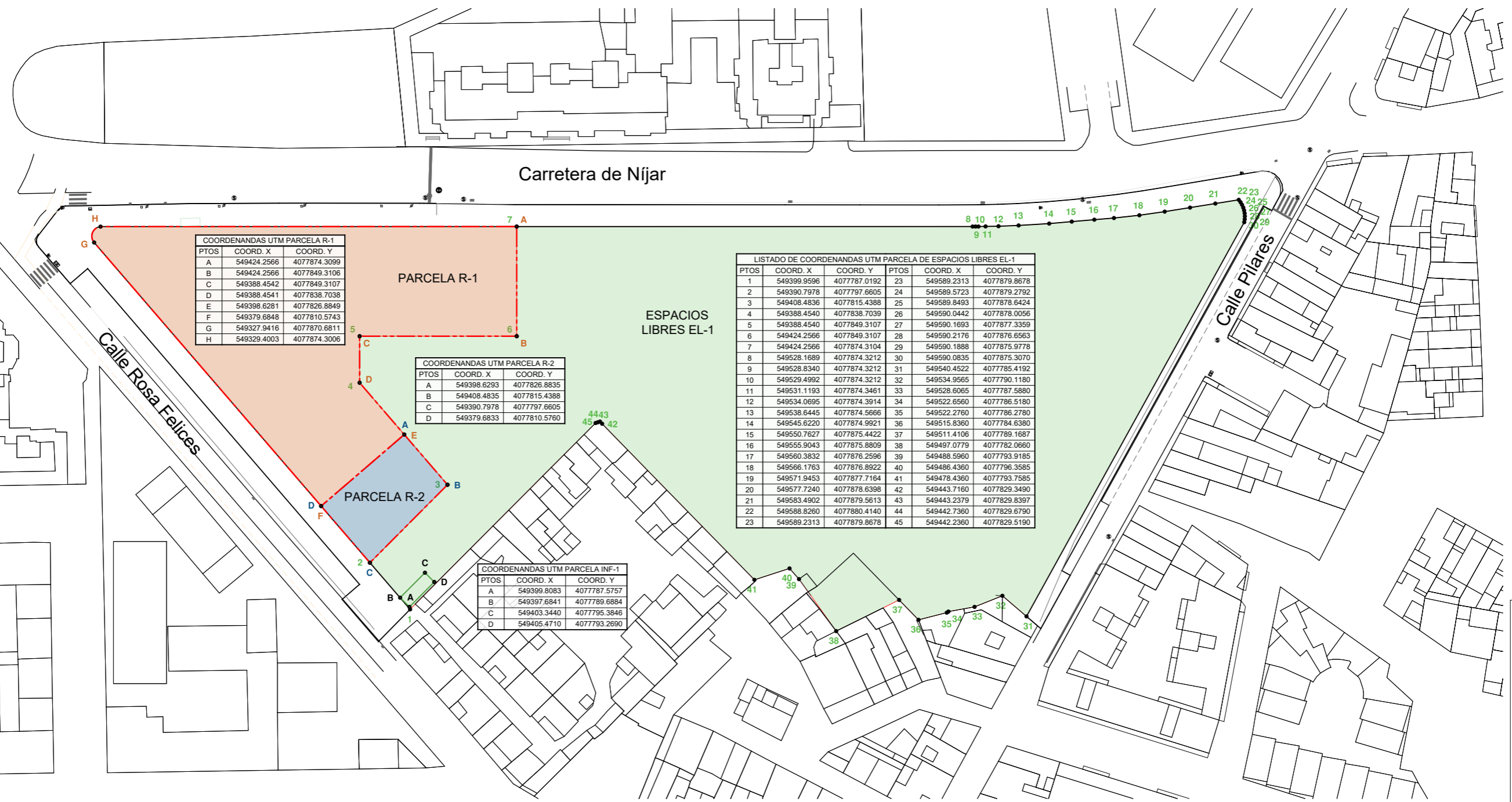
PLANO:  
**ESQUEMA-PROPOSTA DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

PLANO N.º:  
**0-7**



**ZONIFICACIÓN ACÚSTICA  
AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA  
NUEVAS AREAS URBANIZADAS**

-  tipo a - zona de uso residencial
-  tipo b - zona de uso industrial
-  tipo c - zona uso recreativo y de espectáculos
-  tipo d - zonas terciarias no incluidas en el epígrafe c
-  tipo e - zona de uso sanitario, docente y cultural
-  tipo f - zona de infraestructuras de transporte
-  tipo g - Espacios naturales
-  Zona de Transición



COORDENADAS UTM PARCELA R-1

PTOS	COORD. X	COORD. Y
A	549424.2566	4077874.3099
B	549424.2566	4077849.3106
C	549388.4542	4077849.3107
D	549388.4541	4077838.7038
E	549398.6281	4077826.8849
F	549379.6848	4077810.5743
G	549327.9416	4077870.6811
H	549329.4003	4077874.3006

COORDENADAS UTM PARCELA R-2

PTOS	COORD. X	COORD. Y
A	549398.6293	4077826.8835
B	549408.4835	4077815.4388
C	549390.7978	4077797.6605
D	549379.6833	4077810.5760

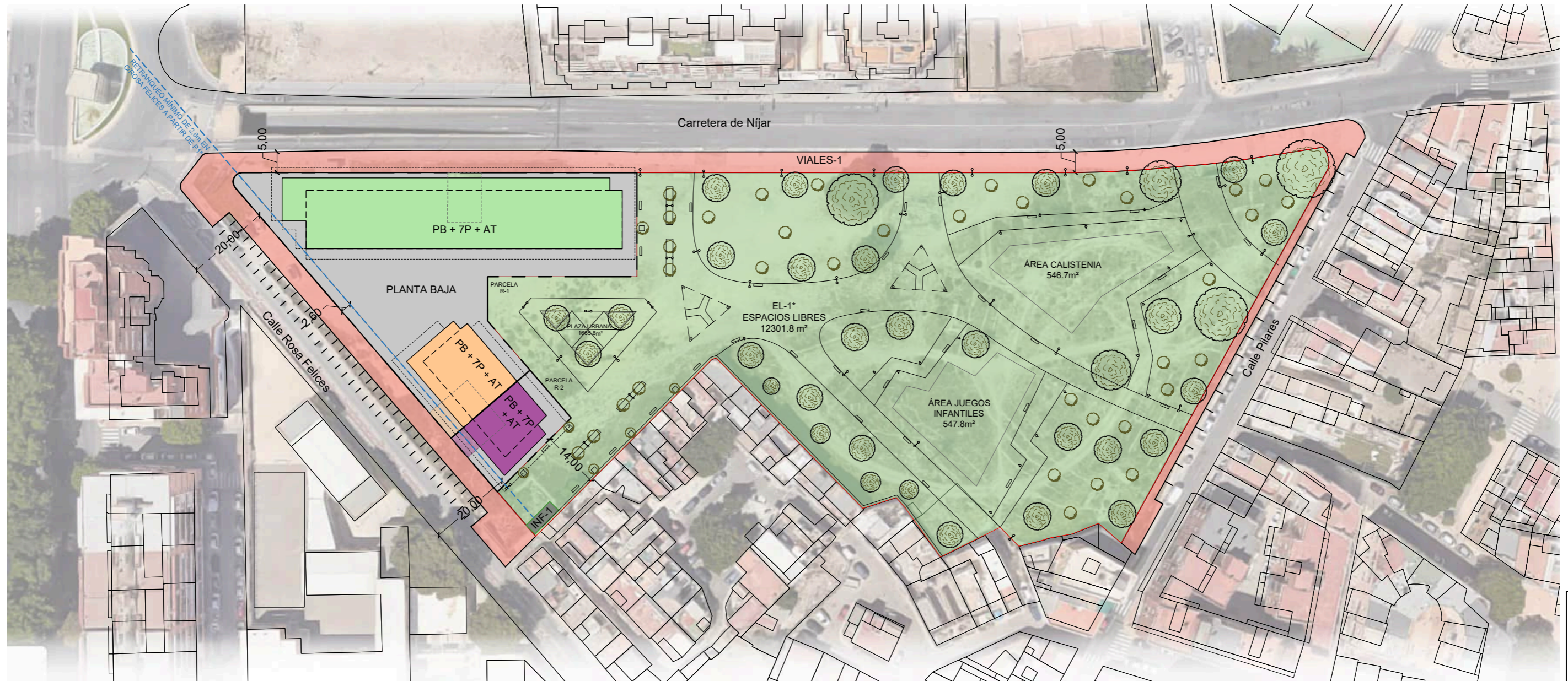
COORDENADAS UTM PARCELA INF-1

PTOS	COORD. X	COORD. Y
A	549399.8083	4077787.5757
B	549397.6841	4077789.6884
C	549403.3440	4077795.3846
D	549405.4710	4077793.2690

LISTADO DE COORDENADAS UTM PARCELA DE ESPACIOS LIBRES EL-1

PTOS	COORD. X	COORD. Y	PTOS	COORD. X	COORD. Y
1	549399.9596	4077787.0192	23	549589.2313	4077879.8678
2	549390.7978	4077797.6605	24	549589.5723	4077879.2792
3	549408.4836	4077815.4388	25	549589.8493	4077878.6424
4	549388.4540	4077838.7039	26	549590.0442	4077878.0056
5	549388.4540	4077849.3107	27	549590.1893	4077877.3359
6	549424.2566	4077849.3107	28	549590.2176	4077876.6563
7	549424.2566	4077874.3104	29	549590.1888	4077875.9778
8	549528.1689	4077874.3212	30	549590.0835	4077875.3070
9	549528.8340	4077874.3212	31	549540.4522	4077885.4192
10	549529.4992	4077874.3212	32	549534.9665	4077790.1180
11	549531.1193	4077874.3461	33	549528.6065	4077787.5880
12	549534.0695	4077874.3914	34	549522.6560	4077786.5180
13	549538.6445	4077874.5666	35	549522.2760	4077786.2780
14	549545.6220	4077874.9921	36	549515.8360	4077784.6380
15	549550.7627	4077875.4422	37	549511.4106	4077789.1687
16	549555.9043	4077875.8809	38	549497.0779	4077782.0660
17	549560.3832	4077876.2596	39	549488.5960	4077793.9185
18	549566.1763	4077876.8922	40	549486.4360	4077796.3585
19	549571.9453	4077877.7164	41	549478.4360	4077793.7585
20	549577.7240	4077878.6398	42	549443.7160	4077829.3490
21	549583.4902	4077879.5613	43	549443.2379	4077829.8397
22	549588.8260	4077880.4140	44	549442.7360	4077829.6790
23	549589.2313	4077879.8678	45	549442.2360	4077829.5190

LISTADO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES ETRS-89 HUSO 30



**CUADRO RESÚMEN DE CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DENTRO DEL ÁMBITO UE-MNO-15/180**

DESIGNACIÓN	CÓDIG.	DENOMINACION	USO	SUPERFICIE	USO	SUP. EDIFICABLE	Nº. MAX VIV.	ALTURA
PARCELAS LUCRATIVAS	TERCI	R-1	RESID./TERCIARIO	3.268,60 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	13.339,00 m <sup>2</sup>	134	B+7P+At
	RESID				TERCIARIO	3.053,00 m <sup>2</sup>		
					TOTAL R-1	16.392,00 m <sup>2</sup>		
	TERCI	R-2	RESID./TERCIARIO	401,70 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	1.894,10 m <sup>2</sup>	19	B+7P+At
	RESID				TERCIARIO	328,60 m <sup>2</sup>		
					TOTAL R-2	2.222,70 m <sup>2</sup>		
		TOTAL PARC.		3.670,30 m <sup>2</sup>	TOTAL EDIF.	18.614,70 m <sup>2</sup>	153	
DOTACIONES		EL-1*	ESPACIOS LIBRES	12.301,70 m <sup>2</sup>	-			ZONAS VERDES o JARDINES (V1)
INFRAESTR. Y VIARIOS		INF-1	C.T	24,00 m <sup>2</sup>	-			INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
		VIALES-1	ACERADOS/VIALES	3.156,10 m <sup>2</sup>				AJUSTE DE ACERADOS EXISTENTES
			TOTAL	19.152,10 m <sup>2</sup>				

\*Determinaciones vinculantes al Proyecto de Urbanización: Según lo establecido en el art.82.6.c) LISTA se dispondrán 186 uds de plantaciones de arbolado. Se procurará implantar especies autóctonas y una jardinería de tipo xerófica, de bajo consumo hídrico y poco mantenimiento.



FECHA  
DICIEMBRE 2025

ESCALA  
1:1.000

ALUMNOS  
Sergio García Sánchez | I.C.C.P  
Juan José Rodríguez García | Arquitecto

PROMOTOR  
FAJENEMI S.L.

**INNOVACIÓN PGOU DE ALMERÍA PEDEI-10,  
ÁREA DE REPARTO 180 (AR-180)**

PLANO Nº  
**ESQUEMA-PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO  
VINCULANTE DE VOLÚMENES Y ESPACIOS LIBRES**

PLANO Nº  
**0-9**