

# Estudio de detalle

## Reajuste de alineación de viario y reordenación de volúmenes

Avenida Federico García Lorca esquina calle Ismael, Almería (Almería)

---

### Proyecto

Estudio de Detalle de Reajuste de alineaciones y reordenación de volúmenes en Calle Ismael esquina Avenida Federico García Lorca

---

### Promotor

Nietos de Evaristo Molina, S.L.

CIF B04244372

Carretera de La Mojonera Km 0,300 en Stª Mª del Águila de El Ejido (Almería)

---

### Arquitecto redactor

José Maldonado Felices

Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería [maldonado@coaalmeria.com](mailto:maldonado@coaalmeria.com)

M A L  
D O N  
A D O



# contenido

## *página 3* - **0. Antecedentes**

## *página 3* - **1. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinantes**

- 1.1. Situación y descripción del solar
- 1.2. Estado actual del solar
- 1.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle
- 1.4. Usos y ordenanzas vigentes
- 1.5. Objeto y criterios de la ordenación
- 1.6. Justificación de la solución adoptada
- 1.7. Estructura de la propiedad
- 1.8. Formulación del Estudio de Detalle

## *página 5* - **2. Desarrollo del Estudio de Detalle**

- 2.1. Documentación gráfica
- 2.2. Cumplimiento de la normativa determinada por el PGOU-98
- 2.3. Redes e infraestructuras existentes
- 2.4. Ordenanzas
- 2.5. Superficie del solar de actuación
- 2.6. Aprovechamiento materializable en el solar

## *página 7* - **3. Informe de sostenibilidad económica**

- 3.1. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de ejecución
- 3.2. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de obtención de terreno
- 3.3. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de mantenimiento
- 3.4. Balance económico
- 3.5. Conclusión

## *página 8* - **4. Normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas**

## *página 8* - **5. Resumen ejecutivo**

## *página 8* - **6. Consideraciones finales**

## *página 9* - **7. Anexos**

- |         |   |
|---------|---|
| Anexo 0 | Resumen ejecutivo   |
| Anexo 1 | Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana |
| Anexo 2 | Fotografías del estado actual del solar                                       |
| Anexo 3 | Planimetría   |

- |         |   |
|---------|---|
| Plano 1 | Plano de situación                      |
| Plano 2 | Plano de emplazamiento                  |
| Plano 3 | Plano de PGOU-98 vigente - Gestión      |
| Plano 4 | Plano de PGOU-98 vigente - Calificación |
| Plano 5 | Plano de estado actual                  |
| Plano 6 | Plano de volumetría propuesta           |
| Plano 7 | Plano de propuesta de alzados           |
| Plano 8 | Plano de alineaciones propuestas        |
| Plano 9 | Plano de estado inicial y resultante    |

## **0. Antecedentes**

El presente Estudio de Detalle es redactado por el arquitecto José Maldonado Felices, con DNI 75718691T y número de colegiado 0758 (COAAL) a petición de D. Evaristo Molina Medina, con DNI 75.233.772-J, y domicilio en Avenida Federico García Lorca 2, planta 3ª pta 1 de Almería (04004), en representación de Nietos de Evaristo Molina, S.L., con CIF B04244372 y domicilio en Carretera de La Mojonera Km 0,300 en Stª Mª del Águila de El Ejido (Almería)

## **1. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinantes**

### **1.1. Situación y descripción del solar**

El solar sobre el que se redacta el presente Estudio de detalle está enclavado en el Término Municipal de Almería, situado en la parte norte de su ensanche, comúnmente denominada "La Rambla", próximo a la Calle Granada.

Respecto a su topografía, el solar presenta unas rasantes perimétricas que definen un plano con ligera pendiente hacia el oeste, tal como se muestra en la planimetría adjunta a este documento.

La parcela en la actualidad tiene una doble calificación. Una parte está calificada como Suelo Urbano de Edificación en Manzana subzona "c" y la otra parte se incluye en la Unidad de Ejecución del Sector AMA, concretamente la Actuación Asistemática (AA-AMA-04/140). De la superficie correspondiente a la AA-AMA-04/140, parte se destinará al nuevo solar y la parte restante se destinará a viario público.

### **1.2. Estado actual de la parcela**

El presente Estudio de Detalle comprende el terreno emplazado entre la calle Ismael y la Avenida Federico García Lorca, que conforma una esquina.

En la actualidad el conjunto de las parcelas se encuentra vallado perimetralmente y con restos de cimentaciones de edificación preexistente en su interior. El terreno se encuentra pendiente de desbroce, por lo que las dimensiones tomadas son susceptibles de pequeñas modificaciones.

Actualmente las tres parcelas no se encuentran agrupadas. Cuando corresponda y siempre con carácter previo a la obtención de licencia de obras se procederá a su correspondiente segregación y agrupación para la debida cesión de la parte de viario público al Excmo. Ayuntamiento de Almería.

### **1.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle**

Este Estudio de Detalle tiene su justificación en el artº 2.8 del PGOU-98 de Almería, con la finalidad de la debida aplicación del mismo y persiguiendo, entre otros, el objetivo que se determina en los apartados b) y c) de adaptar las alineaciones y ordenar los volúmenes edificatorios.

Estos objetos se determinan específicamente en el artº 71 de la LISTA y en el artº 94 del Reglamento General de la LISTA, considerándolos como instrumentos complementarios. En el punto 1, apartado a), se indica que estos son para ordenar los volúmenes edificatorios. De igual forma, el presente Estudio de Detalle no incumple ninguna de las limitaciones contempladas en el apartado 2 de dicho artículo.

El contenido del Estudio de Detalle es el determinado en el artº 62 de la LISTA y en el artº 85 del Reglamento General de la LISTA, que determina:

*"Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:*

*a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

b) *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.*

c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.”*

### 1.3.1. Antecedentes urbanísticos

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es en la actualidad Suelo Urbano, por lo que tal y como se define en el Art. 62 de la LISTA., podrá tramitarse el citado documento.

### 1.3.2. Puntos a analizar

El presente Estudio de Detalle, plantea una modificación en relación a las alineaciones del viario secundario y la correspondiente distribución de volúmenes susceptibles de materializar en el mismo conforme a la ordenanza de aplicación. La actuación no supone ningún incremento de edificabilidad ni aprovechamiento respecto al permitido por el planeamiento vigente.

### 1.3.3. Objetivos del Estudio de Detalle

La finalidad de este Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes y modificación de alineaciones para poder obtener un solar resultante cuyos parámetros urbanísticos permitan su edificación en cumplimiento con la normativa vigente.

En segundo lugar, el documento contempla los elementos determinantes y condicionantes de aplicación al solar objeto, consecuencia de la aplicación normativa de afección al mismo, como queda definido a continuación.

## **1.4. Usos y ordenanzas vigentes**

El suelo objeto de este Estudio de Detalle se incluye por el PGOU-98 como Suelo Urbano. La parcela en la actualidad tiene una doble calificación. Una parte está calificada como Suelo Urbano de Edificación en Manzana subzona “c” y la otra parte se incluye en la Unidad de Ejecución del Sector AMA, concretamente la Actuación Asistemática (AA-AMA-04/140). De la superficie correspondiente a la AA-AMA-04/140, parte se destinará al nuevo solar y la parte restante se destinará a viario público.

El PGOU-98 determina un articulado específico para todas las edificaciones emplazadas en la zona donde se ubica el solar objeto de este Estudio de Detalle. Dicho articulado refleja unas condiciones estéticas y compositivas singulares que son de aplicación para el presente (artº 11.136 y sig. PGOU 98).

Como resultado de la aplicación del artº 11.143 y 6.36.1.2.b) del PGOU 98 y con el objetivo de garantizar una integración armoniosa de la posible construcción del solar objeto del presente Estudio de Detalle en su conjunto -y muy especialmente respecto a los edificios colindantes- la fachada con alineación hacia la calle Ismael deberá ajustar la alineación de este viario en su conexión de lo edificado con la nueva alineación propuesta. Tal continuidad volumétrica queda reflejada gráficamente en el Plano 5 - Plano de volumetría propuesta.

## **1.5. Objeto y criterios de la ordenación**

El objeto de la ordenación es determinar la edificabilidad máxima susceptible de materializar y definir los parámetros dimensionales de la envolvente en la que se ha de materializar, todo ello acorde con la ordenanza de aplicación y el uso pretendido de realización.

## **1.6. Justificación de la solución adoptada**

La solución adoptada constituye una unidad funcional claramente conectada con los edificios colindantes resultantes de las determinaciones del PGOU aplicables, así como la LISTA.

Como se puede apreciar en la planimetría adjunta, la propuesta contempla la materialización del volumen permitido resultante de la aplicación de la ordenanza de afección en cumplimiento con los requisitos estéticos de aplicación en relación a las edificaciones colindantes, las alturas máximas permitidas y a la edificabilidad materializable.

### **1.7. Estructura de la propiedad**

Las parcelas afectadas en el presente Estudio de Detalle corresponden con la propiedad de:

D. Evaristo Molina Baños y D<sup>a</sup> Gador Medina Martin  
NIF 75.204.967-G y 27.234.718-G respectivamente  
Avd. Federico García Lorca 2, Pl 3<sup>a</sup>, 1, 04004 Almería (Almería)  
Fincas Registrales n<sup>o</sup> 2572/A, y 2570/A.  
F. Catastral 8481012WF4788S0001WY y 8481014WF4788S0001BY

Nietos de Evaristo Molina, S.L.  
CIF B04244372  
Carretera de La Mojonera Km 0,300 en St<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Águila de El Ejido (Almería)  
Fincas Registrales n<sup>o</sup> 2571/A.  
F. Catastral 8481013WF4788S0001AY  
Representado por D. Evaristo Molina Medina  
DNI 75.233.772-J,  
Avenida Federico García Lorca 2, planta 3<sup>a</sup> pta 1 de Almería (04004)

### **1.8. Formulación del Estudio de Detalle**

Conforme se determina en los artículos 81 y 112 de la LISTA, podrán los particulares elaborar documentación técnica y la presentación de los Estudios de Detalle. La iniciación del procedimiento de tramitación se realizará a petición de la parte interesada, acompañándose del correspondiente contenido sustantivo y documental, como es el caso.

A efecto de lo determinado en los artículos referenciados, de llamarse a trámite, se indica que los titulares catastral y registral de las parcelas afectas a la actuación son las relacionadas en el apartado 1.7. del presente documento.

La tramitación del mismo es realizada por D. Evaristo Molina Baños, incorporándose al presente documento la aceptación expresa de los cotitulares en el ámbito de actuación.

## **2. Desarrollo del Estudio de Detalle**

### **2.1. Documentación gráfica**

El presente documento incluye adjunta en el Anexo 3 la siguiente planimetría:

Plano 1	Plano de situación
Plano 2	Plano de emplazamiento
Plano 3	Plano de PGOU-98 vigente - Gestión
Plano 4	Plano de PGOU-98 vigente - Calificación
Plano 5	Plano de volumetría actual
Plano 6	Plano de volumetría propuesta
Plano 7	Plano de composición de alzados
Plano 8	Plano de alineaciones propuestas

### **2.2. Cumplimiento de la normativa determinada por el PGOU-98**

El presente Estudio de Detalle no supone incumplimiento alguno de las determinaciones contenidas en el vigente PGOU-98 de Almería y en la legislación urbanística aplicable.

### **2.3. Redes e infraestructuras existentes**

El vial en el que se apoya la parcela objeto de actuación dispone de todos los servicios urbanísticos.

## 2.4. Ordenanzas

El presente Estudio de Detalle no requiere especificación alguna de ordenanzas, pues mantiene en todos sus extremos las determinadas por el PGOU-98 para este emplazamiento y, en concreto, la de Edificación en Manzana tipo "c", que es la existente actualmente.

## 2.5. Superficie del solar de actuación

La superficie de la parcela afectada en el presente Estudio de Detalle, es la resultante y existente en la parcela actual objeto del mismo, conforme se define en el punto 1.2. de este documento. La superficie resultante según medición efectuada recientemente con las premisas indicadas es de 264,12 m<sup>2</sup>.

La parcela actual está compuesta por tres fincas registrales (nº 2572/A, 2571/A y 2570/A). El conjunto de las tres tiene las siguientes coordenadas UTM georreferenciadas:

X=548251.1717	Y=4077907.3926
X=548284.7195	Y=4077914.7730
X=548287.8260	Y=4077912.7388
X=548271.4671	Y=4077908.9165
X=548274.4714	Y=4077903.6260
X=548258.4306	Y=4077894.6099
X=548251.1717	Y=4077907.3926

## 2.6. Aprovechamiento materializable en el solar

El aprovechamiento susceptible de materialización en dicho solar es el correspondiente a la aplicación de la normativa que afecta al mismo. En base al artº 11.142 del PGOU se determina la edificabilidad neta de cada solar. Esta es la superficie máxima edificable resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante que se determinan en el artº 11.140.b) del PGOU y altura de la edificación fijada por el presente Plan en el plano 34.

A este solar le es de aplicación la ordenanza "Mc".

La edificabilidad resultante se ha calculado siguiendo los siguientes criterios, cuya definición gráfica se puede observar en el Plano 5 adjunto:

### 1. PB+III -> 100%

En PB+III es edificable la superficie del solar en su totalidad.

Consecuencia de ser en la calle Ismael el ancho medio del viario de 10,95 m.

resultante de en sus extremos tener 8,20 m y 13,63 m respectivamente.

Por lo que, al ser superior a 9 m e inferior a 11 m, se permite PB+3. (artº 11.143.c).

Sup construible 1 = Sup solar x nº alturas = 111,19 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> x 4 alturas = 444,76 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
--

### 2. En Plantas IV a VII -> 100% - retranqueo 3x3 m.

Conforme el artículo 6.36.1.2.b) del PGOU 98 la altura hacia Avenida Federico García Lorca

es de ocho plantas (PB+7) y podrá volverse una distancia de 27,26 m

por ser el doble del ancho de la calle en el punto de cambio de alturas.

El frente de fachada es de 18,40 m, inferior a lo permitido. Sin embargo, este parámetro no es aplicable a toda la fachada, pues se debe respetar un retranqueo de 3x3 metros respecto de la edificación vecina hacia calle Ismael en aplicación del artº 6.120.4 del PGOU 98.

Sup construible 2 = (Sup solar - Sup retranqueo) x nº alturas = 102,19 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> x 4 alturas = 408,76 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
---

### 3. Voladizos

Conforme a artº 6.116 PGOU 98 de cuerpos salientes se permite edificar una superficie de 25,15 m<sup>2</sup><sub>c</sub> resultante de aplicar el 50% de la huella de voladizo permitida (por ser repartida en la mitad de la longitud total de fachada como máximo).

Sup construible 3 = Sup máx voladizo x 0,5 x 7 alturas = 25,15 x 0,5 x 7 = 88,03 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
--

#### 4. Edificabilidad asignada a AA-AMA-04

Por otro lado, hay que computar la superficie afectada por la AA-AMA-04 = 152,85 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

donde corresponde un aprovechamiento materializable = 1,5515

(aprovechamiento tipo homogeneizable del área)

de donde se obtiene Sup afectada x Coef. Aprovechamiento = 152,85 m<sup>2</sup><sub>s</sub> x 1,5515 = 237,15 Ud Apr Hom

al que se le aplica el 10 % de reducción para un

Aprovechamiento Tipo Patrimonializable = 237,15 Ud Apr Hom x 0,9 = 213,43 Ud Apr

Dado que el coeficiente de uso correspondiente a Manzana = 1,10

Sup construible 4 = Aprov tipo patrimonializable x coef uso = 213,43 Ud Apr x 1,10 = 194,03 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

De la suma de los cuatro criterios se obtiene:

**Sup total edificable = S<sub>1</sub> + S<sub>2</sub> + S<sub>3</sub> + S<sub>4</sub> = 444,76 + 408,76 + 88,03 + 194,03 = 1135,58 m<sup>2</sup><sub>c sobre rasante</sub>**

La edificabilidad calculada se podrá disponer libremente en la parcela según el artº 11.142.2, a lo que cabe añadir que la ordenación deberá realizarse según los parámetros de la Ordenanza "Mc" del PGOU 98.

Resulta verdaderamente impreciso calcular estimativamente la superficie construida de un hipotético casetón de cubierta, pues depende directamente del núcleo de comunicaciones específico. Por tanto, el presente cálculo se ha realizado omitiendo dicha cuantía, con el objetivo de que tampoco se tenga en cuenta en el cálculo de edificabilidad real de un hipotético proyecto futuro.

#### 2.7. Determinación del solar resultante

El aprovechamiento susceptible de materialización, se concretará sobre el solar resultante de las nuevas alineaciones, cuya superficie neta es de 152,73 m<sup>2</sup>. Esta es la resultante de los 111,27 ms con calificación Mc y los 41,46 m<sup>2</sup>s adoptados de la AA-AMA-4 /140, que servirán para materializar el aprovechamiento de esta en este emplazamiento, liberalizándose así de concretar el mismo en la Unidad de Ejecución que se considere.

Las coordenadas UTM de dicha nueva determinación del solar será:

X=548253.8872 Y=4077902.6393

X=548260.4936 Y=4077906.3526

X=548271.4612 Y=4077908.9132

X=548274.4714 Y=4077903.6260

X=548258.4306 Y=4077894.6099

X=548253.8872 Y=4077902.6393

### 3. Informe de Sostenibilidad Económica

El presente informe tiene por finalidad ponderar el impacto económico de la actuación urbanística pretendida y la prestación de los servicios necesarios para su ejecución en las arcas municipales. De igual modo, el informe tiene por objetivo garantizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos edificatorios resultantes del Estudio de Detalle.

#### 3.1. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de ejecución

El Estudio de Detalle no determina actuación alguna susceptible de repercutir a las arcas municipales, más allá de las resultantes de la ejecución de la edificación en solar resultante, que a su vez evita el tener que indemnizar a los titulares del suelo por la imposibilidad actual de edificar los terrenos afectados por el planeamiento. Es necesario indicar que el desarrollo urbanístico supondrá un ingreso a las arcas municipales, consecuencia de la aplicación del ICIO sobre las obras a realizar. De lo expuesto, se deduce que la edificación contemplada de ejecución no supone gasto alguno para las arcas municipales.

#### 3.2. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de mantenimiento

Como determina la LISTA, es obligación de la Administración actuante el mantenimiento de las infraestructuras de urbanización. En este caso, las infraestructuras son ya existentes y no se requiere actuación alguna. En tanto no se edifique el solar, no se realizará uso de infraestructura urbana, por lo que el coste es nulo. Una vez edificado, los propietarios del inmueble resultante deberán contribuir a la hacienda municipal con los costes de prestación de servicio

normalizados en la legislación aplicable. Por tanto, el impacto económico de la reordenación volumétrica y de alineaciones afecta directamente al solar, pero no influye sobre la infraestructura urbana.

### **3.3. Impacto en la Hacienda Pública de los costes de obtención de terreno**

El suelo determinado en este Estudio de Detalle es de propiedad privada y se promueve por parte de particulares. La obtención de suelo por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almería, es el resultado de la parcela resto de la nueva implantación, la cual será cedida al Ayuntamiento de Almería gratuitamente, por lo que correlativamente no existe coste alguno.

### **3.4. Balance económico**

Como resultado de las estimaciones de los gastos e ingresos la nueva actuación producirá, una vez desarrollada, un impacto positivo sobre la Hacienda Local, que obtendrá una serie de ingresos directos e indirectos sobre lo edificado. Los costes de mantenimiento de la infraestructura resultante están ya regulados en la normativa de aplicación, siendo a cargo de los titulares del inmueble a ejecutar.

### **3.5. Conclusión**

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle para la modificación de alineaciones y reordenación de volúmenes es favorable, ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. Por tanto, la actuación es sostenible económicamente y el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

## **4. Normativa sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas**

Se solicitará informe a la Dirección General de Aviación Civil, respecto del Estudio de Detalle propuesto. En el presente estudio, se mantienen las alturas máximas aprobadas en el PGOU-98 de Almería y no se realiza incremento alguno.

## **5. Resumen ejecutivo**

En cumplimiento de lo determinado en el artº 62.4.e) de la LISTA se incorpora con esta figura de planeamiento un resumen ejecutivo que contiene de forma clara y acotada los objetivos y las delimitaciones de la misma. No procede mayor suspensión de la ordenación que la necesaria para la tramitación de la presente figura de planeamiento. La ejecución de la ordenación será a cargo del propietario del solar.

## **6. Consideraciones finales**

Se considera que, con lo expuesto a lo largo del presente Documento, queda determinado el alcance de la modificación considerada en el presente Estudio de Detalle. No obstante, en lo no previsto en el mismo se estará a lo dispuesto en la normativa General del PGOU-98 de Almería.

---

*en Almería, a 25 de julio de 2024*

*ma Maldonado*

**José Maldonado Felices**  
Arquitecto



Plaza tres de Abril, 1, 7ºA (04005) Almería  
687528079  
maldonado@coaalmeria.com

# Anexo 0

## Resumen Ejecutivo

### Proyecto

Estudio de Detalle de modificación de alineaciones y reordenación de volúmenes en Calle Ismael, esquina Avenida de Federico García Lorca, Almería.

### Promotor

Nietos de Evaristo Molina, S.L.,

### Arquitecto redactor

José Maldonado Felices

### 1. Situación y descripción del solar

El solar sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle está enclavado en el Término Municipal de Almería, situado en la zona alta de la Avenida Federico García Lorca del núcleo de Almería, muy próximo a la calle Granada.

### 2. Objetivos del Estudio de Detalle

La finalidad de este Estudio de Detalle es redefinir las alineaciones del viario secundario propuesto en el PGOU – 98 y reordenar los volúmenes establecidos para esta parcela conforme a la ordenación contemplada en el PGOU 98 de Almería para el mismo. Esta reordenación se realiza dentro de la envolvente propuesta máxima resultante de la nueva alineación y resultante de aplicación de las ordenanzas y normativa de afección.

El presente Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo objeto. El solar mantiene los usos permitidos por el PGOU 98 y no incrementa el aprovechamiento urbanístico resultante de la estricta aplicación de la normativa y ordenanza que le afecta, tal y como se deduce de los datos que en este documento se reflejan.

### 3. Volúmenes resultantes del solar

El aprovechamiento susceptible de materialización en dicho solar es el correspondiente a la aplicación de la normativa que afecta al mismo. En base al artº 11.142 del PGOU se determina la edificabilidad neta de cada solar. Esta es la superficie máxima edificable resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante que se determinan en el artº 11.140.b) del PGOU y altura de la edificación fijada por el presente Plan en el plano 34.

A este solar le es de aplicación la ordenanza “Mc”.

La edificabilidad resultante se ha calculado siguiendo los siguientes criterios:

#### 1. PB+III -> 100%

En PB+III es edificable la superficie del solar en su totalidad.

Consecuencia de ser en la calle Ismael el ancho medio del viario de 10,95 m.

resultante de en sus extremos tener 8,20 m y 13,63 m respectivamente.

Por lo que, al ser superior a 9 m e inferior a 11 m, se permite PB+3. (artº 11.143.c).

Sup construible 1 = Sup solar x nº alturas = 111,19 m<sup>2</sup><sub>c</sub> x 4 alturas = 444,76 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

#### 2. En Plantas IV a VII -> 100% - retranqueo 3x3 m.

Conforme el artículo 6.36.1.2.b) del PGOU 98 la altura hacia Avenida Federico García Lorca es de ocho plantas (PB+7) y podrá volverse una distancia de 27,26 m

por ser el doble del ancho de la calle en el punto de cambio de alturas.

El frente de fachada es de 18,40 m, inferior a lo permitido. Sin embargo, este parámetro no es aplicable a toda la fachada, pues se debe respetar un retranqueo de 3x3 metros respecto de la edificación vecina hacia calle Ismael en aplicación del artº 6.120.4 del PGOU 98.

Sup construible 2 = (Sup solar - Sup retranqueo) x nº alturas = 102,19 m<sup>2</sup><sub>c</sub> x 4 alturas = 408,76 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

### 3. Voladizos

Conforme a artº 6.116 PGOU 98 de cuerpos salientes se permite edificar una superficie de 25,15 m<sup>2</sup><sub>c</sub> resultante de aplicar el 50% de la huella de voladizo permitida (por ser repartida en la mitad de la longitud total de fachada como máximo).

$$\text{Sup construible 3} = \text{Sup máx voladizo} \times 0,5 \times 7 \text{ alturas} = 25,15 \times 0,5 \times 7 = 88,03 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

### 4. Edificabilidad asignada a AA-AMA-04

Por otro lado, hay que computar la superficie afectada por la AA-AMA-04 = 152,85 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

donde corresponde un aprovechamiento materializable = 1,5515

(aprovechamiento tipo homogeneizable del área)

de donde se obtiene Sup afectada x Coef. Aprovechamiento = 152,85 m<sup>2</sup><sub>s</sub> x 1,5515 = 237,15 Ud Apr Hom

al que se le aplica el 10 % de reducción para un

Aprovechamiento Tipo Patrimonializable = 237,15 Ud Apr Hom x 0,9 = 213,43 Ud Apr

Dado que el coeficiente de uso correspondiente a Manzana = 1,10

$$\text{Sup construible 4} = \text{Aprov tipo patrimonializable} \times \text{coef uso} = 213,43 \text{ Ud Apr} \times 1,10 = 194,03 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

De la suma de los cuatro criterios se obtiene:

$$\text{Sup total edificable} = S_1 + S_2 + S_3 + S_4 = 444,76 + 408,76 + 88,03 + 194,03 = \mathbf{1135,58 \text{ m}^2_{\text{c}} \text{ sobre rasante}}$$

La edificabilidad calculada se podrá disponer libremente en la parcela según el artº 11.142.2, a lo que cabe añadir que la ordenación deberá realizarse según los parámetros de la Ordenanza "Mc" del PGOU 98.

Resulta verdaderamente impreciso calcular estimativamente la superficie construida de un hipotético casetón de cubierta, pues depende directamente del núcleo de comunicaciones específico. Por tanto, el presente cálculo se ha realizado omitiendo dicha cuantía, con el objetivo de que tampoco se tenga en cuenta en el cálculo de edificabilidad real de un hipotético proyecto futuro.

---

en Almería, a 24 de septiembre de 2024

*m a l d o n a d o*

**José Maldonado Felices**

Arquitecto



Plaza tres de Abril, 1, 7ºA (04005) Almería

687528079

maldonado@coaalmeria.com



**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



escala  
1:1.000

ESTUDIO DE DETALLE

**EMPLAZAMIENTO**

**02**  
nº. plano



## nota

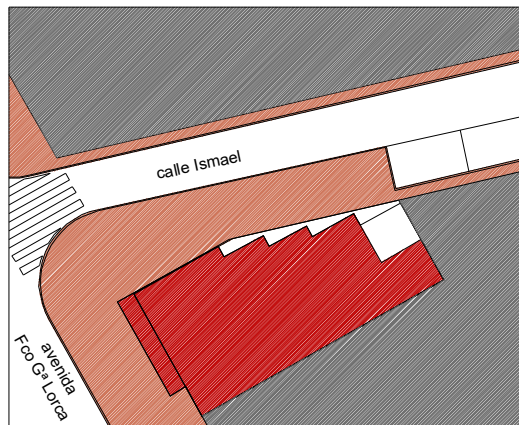
El presente volumen se expone para ejemplificar la viabilidad normativa y dimensional del Estudio de Detalle.

En particular, deben destacarse en la ordenación:

- El ensanchamiento de la acera en la intersección de Avda. Fco. G<sup>o</sup> Lorca con calle Ismael, con el correspondiente aumento de espacio público.
- El respeto por la relación entre un hipotético proyecto y el edificio de viviendas vecino mediante una terraza intermedia que aísla ambos edificios.
- El tratamiento respetuoso con el edificio de viviendas vecino (PB+III) en calle Ismael.

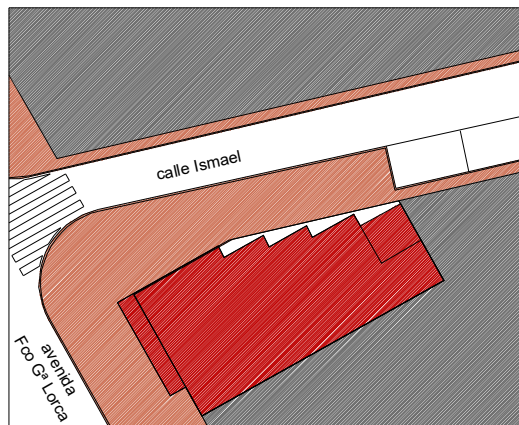
Su relación se basa en ocultar la medianera existente, una transición de alturas respetuosa con el entorno y del entendimiento del testero nuevo como una fachada más.

No obstante, la edificabilidad calculada se podrá disponer libremente en la parcela según el artº 11.142.2, a lo que cabe añadir que la ordenación deberá realizarse según los parámetros de la Ordenanza "Mc" del PGOU 98 y en cumplimiento con toda la normativa aplicable. Dicho cumplimiento queda, además, garantizado, mediante la necesidad de obtención de Licencia ante la ejecución de proyecto.



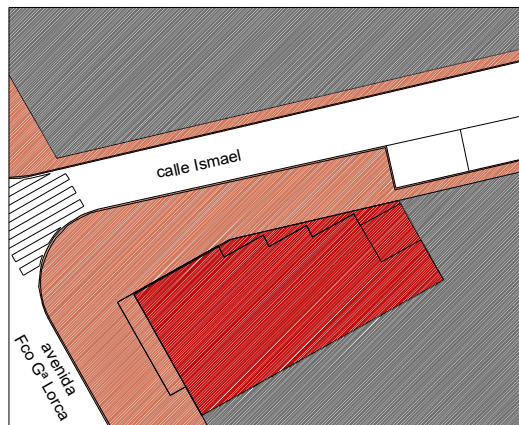
### IV a VII

Superficie edificable 100%  
excepto zona de reanqueo 3x3 m.



### I a III

Superficie edificable 100%



### PB + III

Superficie edificable 100%



estado actual



propuesta de ordenación

**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7<sup>o</sup>A (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



norte

escala  
1:500

ESTUDIO DE DETALLE

volumetría propuesta

**06**  
nº. plano

# Anexo 1

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

### **Proyecto**

Estudio de Detalle de modificación de alineaciones y reordenación de volúmenes en Calle Ismael, esquina Avenida de Federico García Lorca, Almería.

### **Promotor**

Nietos de Evaristo Molina, S.L.,

### **Arquitecto redactor**

José Maldonado Felices

Esta propuesta de Estudio de Detalle se someterá a información pública en la forma legalmente prevista en los artículos 75 y siguientes de la LISTA y en 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, situadas en la calle Marín, nº3, 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 aquellos.

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.

# Anexo 2

## Fotografías del estado actual del solar

### Proyecto

Estudio de Detalle de modificación de alineaciones y reordenación de volúmenes en Calle Ismael, esquina Avenida de Federico García Lorca, Almería.

### Promotor

Nietos de Evaristo Molina, S.L.,

### Arquitecto redactor

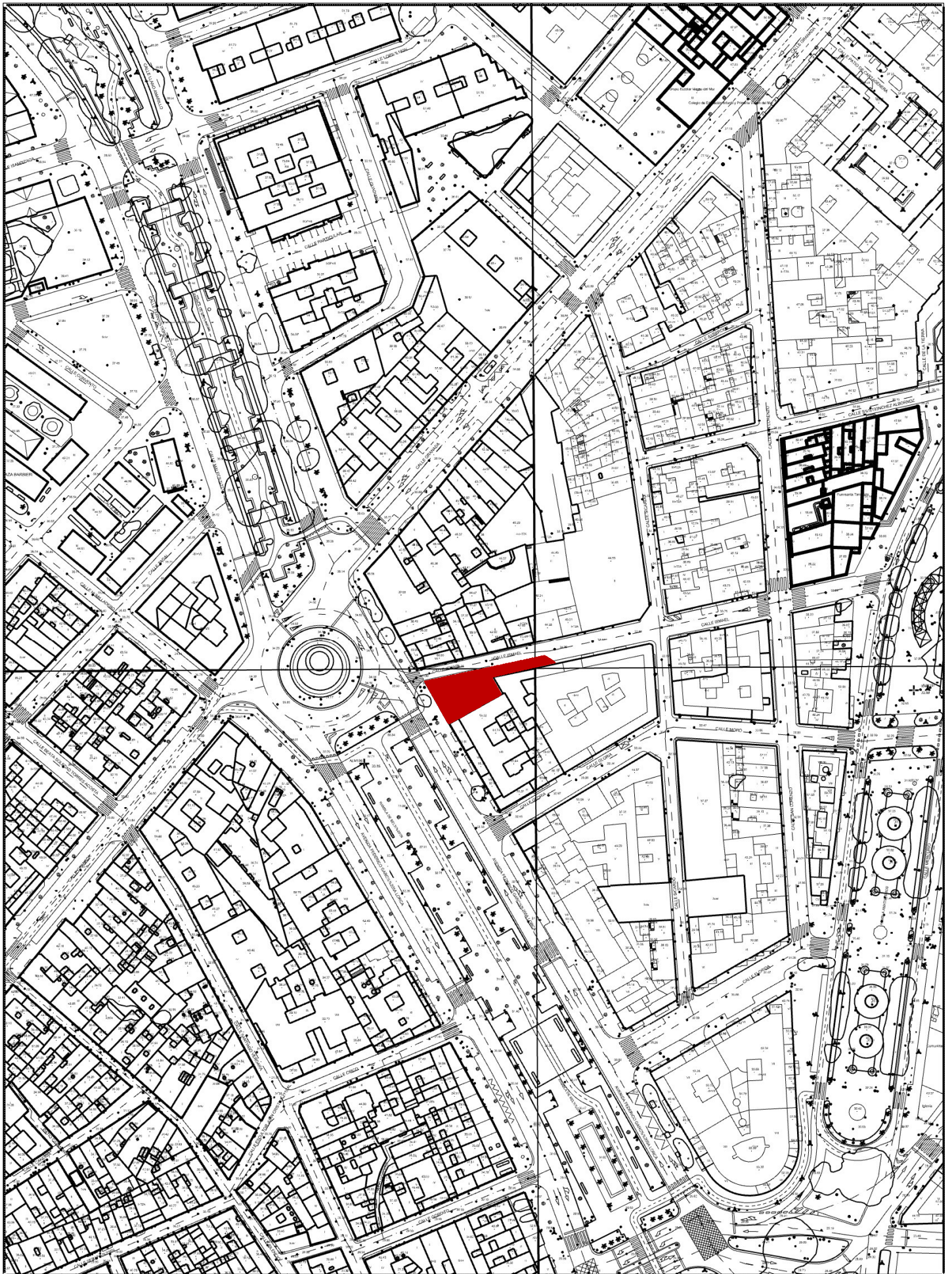
José Maldonado Felices



**Figura 1** - Solar en esquina de Avenida Federico García Lorca con calle Ismael

**Figura 2** - Solar desde punto medio de calle Ismael hacia Avenida Federico García Lorca

**Figura 3** - Panorámica del interior del solar



**MAL  
DON  
ADO**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.

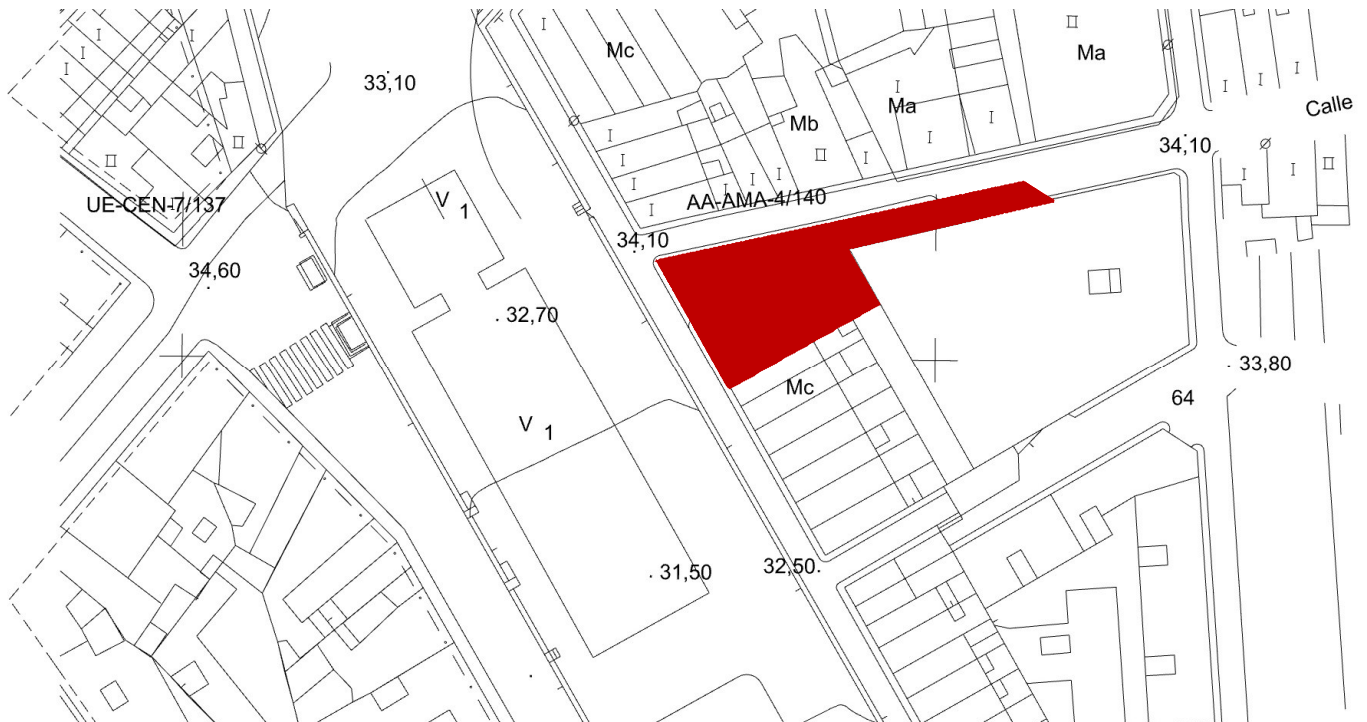


escala  
1:1500

ESTUDIO DE DETALLE

**SITUACIÓN**

**01**  
nº. plano



**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



escala  
1:1.000

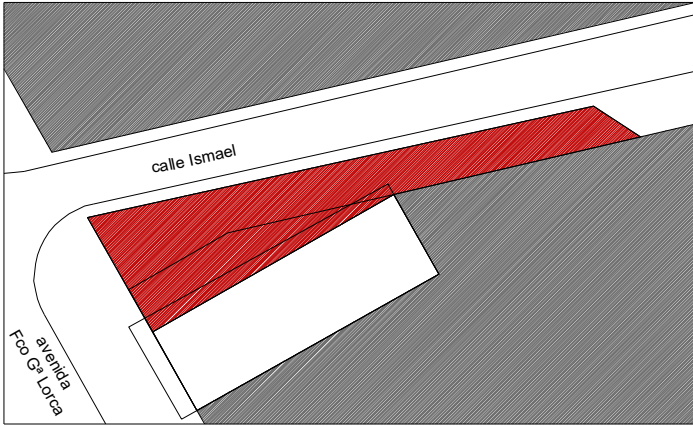
ESTUDIO DE DETALLE

**EMPLAZAMIENTO**

**02**  
nº. plano

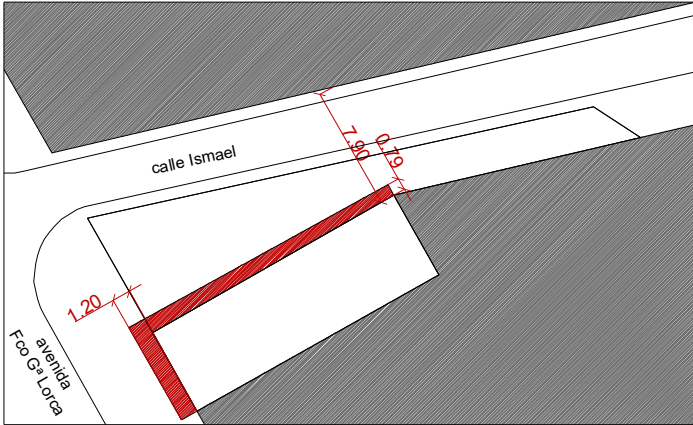






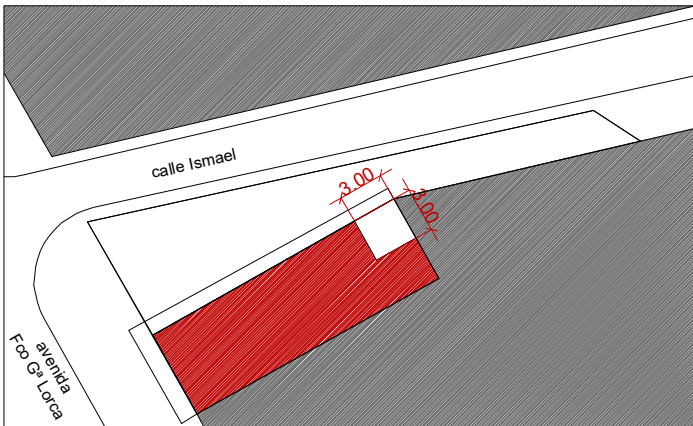
## AA-AMA-04

Aprovechamiento materializable = 1,5515



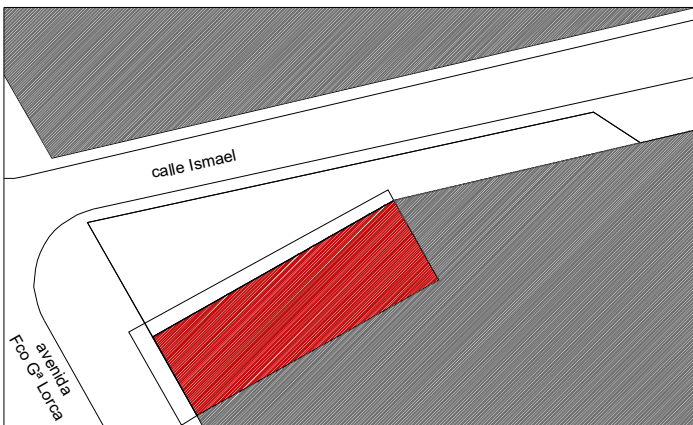
## Voladizos

Superficie máxima edificable =  
50% de la huella grafiada



## IV - VII

Superficie edificable 100%  
excepto zona de retranqueo 3x3 m.



## PB + III

Superficie edificable 100%

**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



norte

escala  
1:500

ESTUDIO DE DETALLE

estado actual

**05**  
nº. plano

## nota

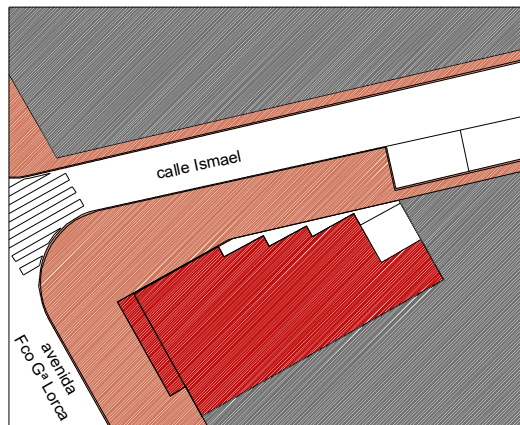
El presente volumen se expone para ejemplificar la viabilidad normativa y dimensional del Estudio de Detalle.

En particular, deben destacarse en la ordenación:

- El ensanchamiento de la acera en la intersección de Avda. Fco. G<sup>o</sup> Lorca con calle Ismael, con el correspondiente aumento de espacio público.
- El respeto por la relación entre un hipotético proyecto y el edificio de viviendas vecino mediante una terraza intermedia que aísla ambos edificios.
- El tratamiento respetuoso con el edificio de viviendas vecino (PB+III) en calle Ismael.

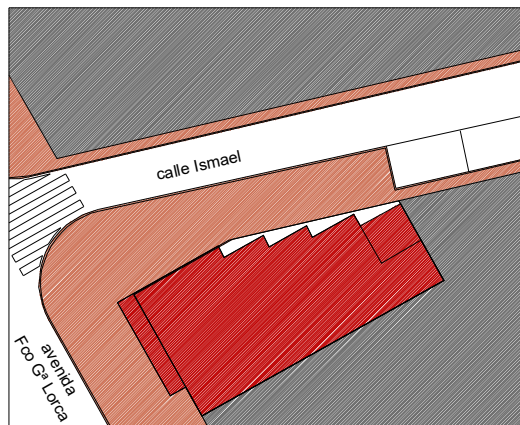
Su relación se basa en ocultar la medianera existente, una transición de alturas respetuosa con el entorno y del entendimiento del testero nuevo como una fachada más.

No obstante, la edificabilidad calculada se podrá disponer libremente en la parcela según el artº 11.142.2, a lo que cabe añadir que la ordenación deberá realizarse según los parámetros de la Ordenanza "Mc" del PGOU 98 y en cumplimiento con toda la normativa aplicable. Dicho cumplimiento queda, además, garantizado, mediante la necesidad de obtención de Licencia ante la ejecución de proyecto.



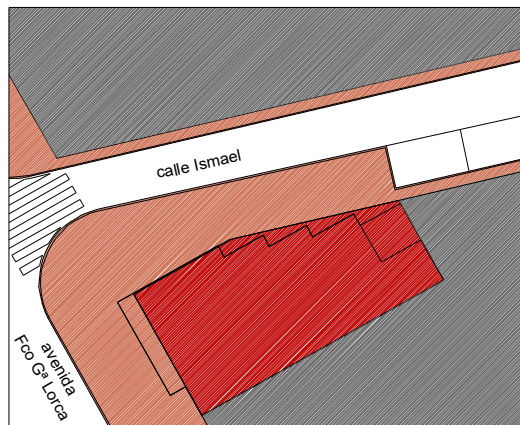
### IV a VII

Superficie edificable 100%  
excepto zona de retranqueo 3x3 m.



### I a III

Superficie edificable 100%



### PB + III

Superficie edificable 100%



estado actual



propuesta de ordenación

**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ºA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



norte

escala  
1:500

ESTUDIO DE DETALLE

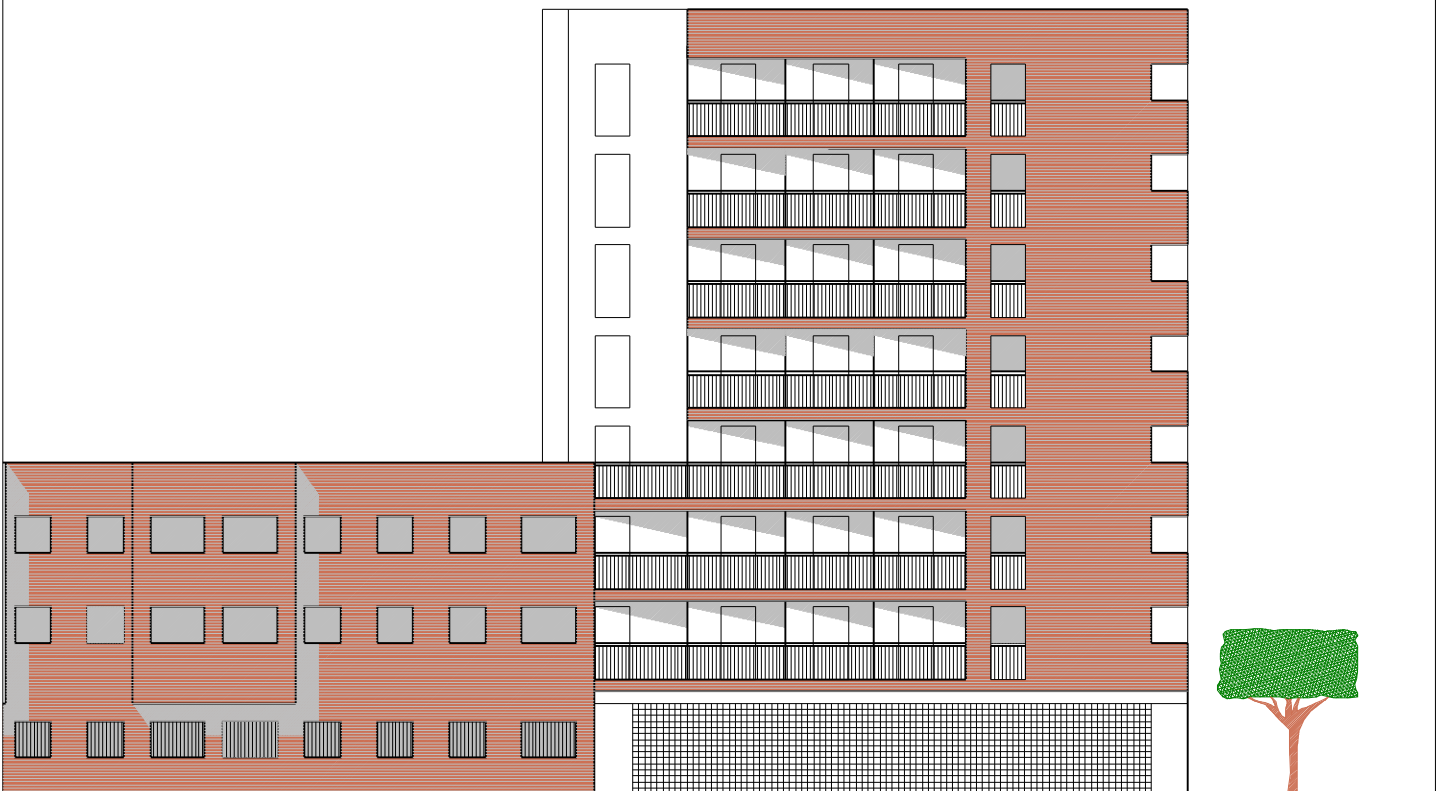
volumetría propuesta

**06**  
nº. plano

propuesta de alzado hacia Avenida Federico García Lorca



propuesta de alzado hacia calle Ismael



**M A L  
D O N  
A D O**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



escala  
1:250

ESTUDIO DE DETALLE

propuesta de alzados

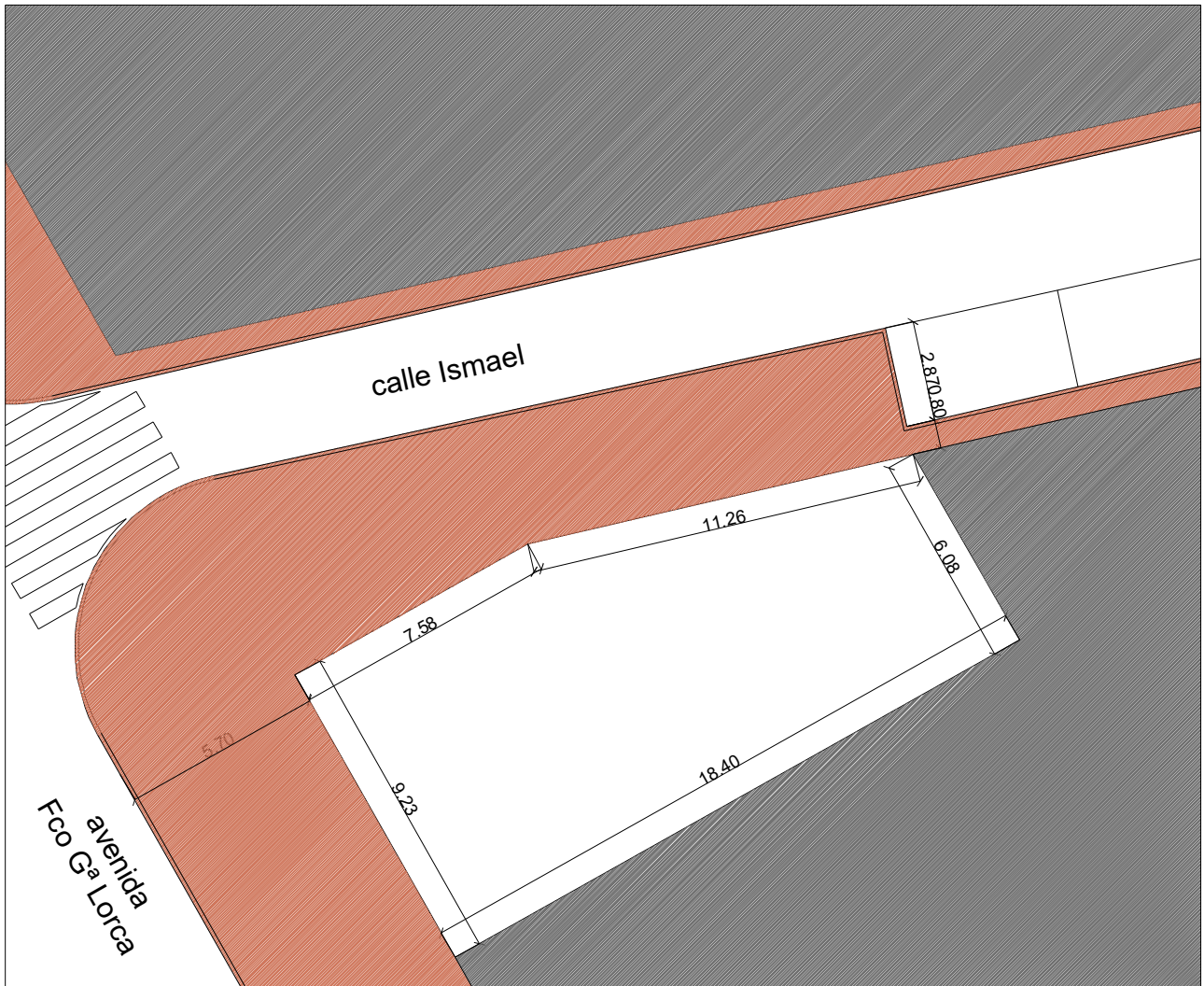
**07**  
nº. plano



estado actual



propuesta de ordenación



**MALDONADO**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



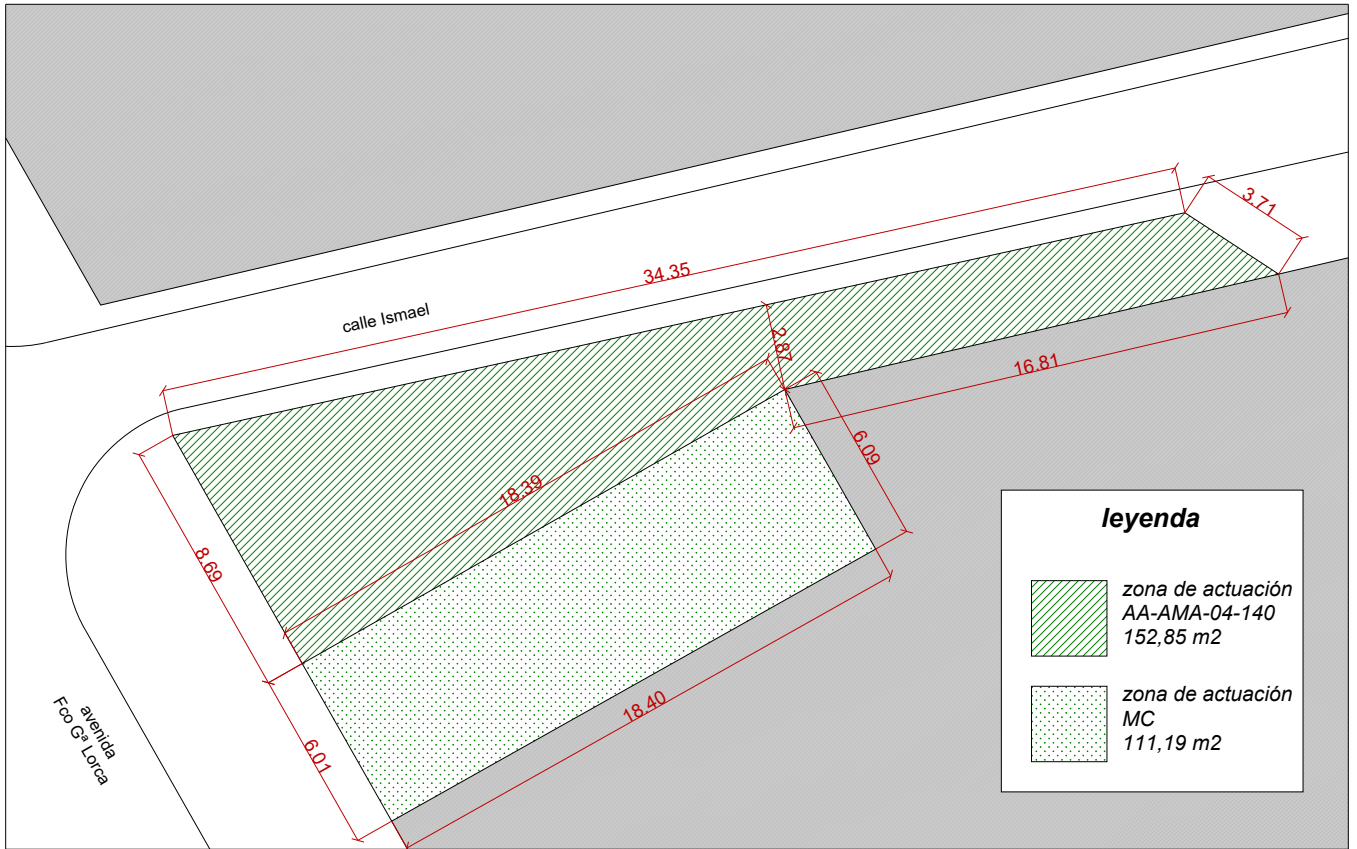
escala  
1:200

ESTUDIO DE DETALLE



alineaciones propuestas

**08**  
nº. plano

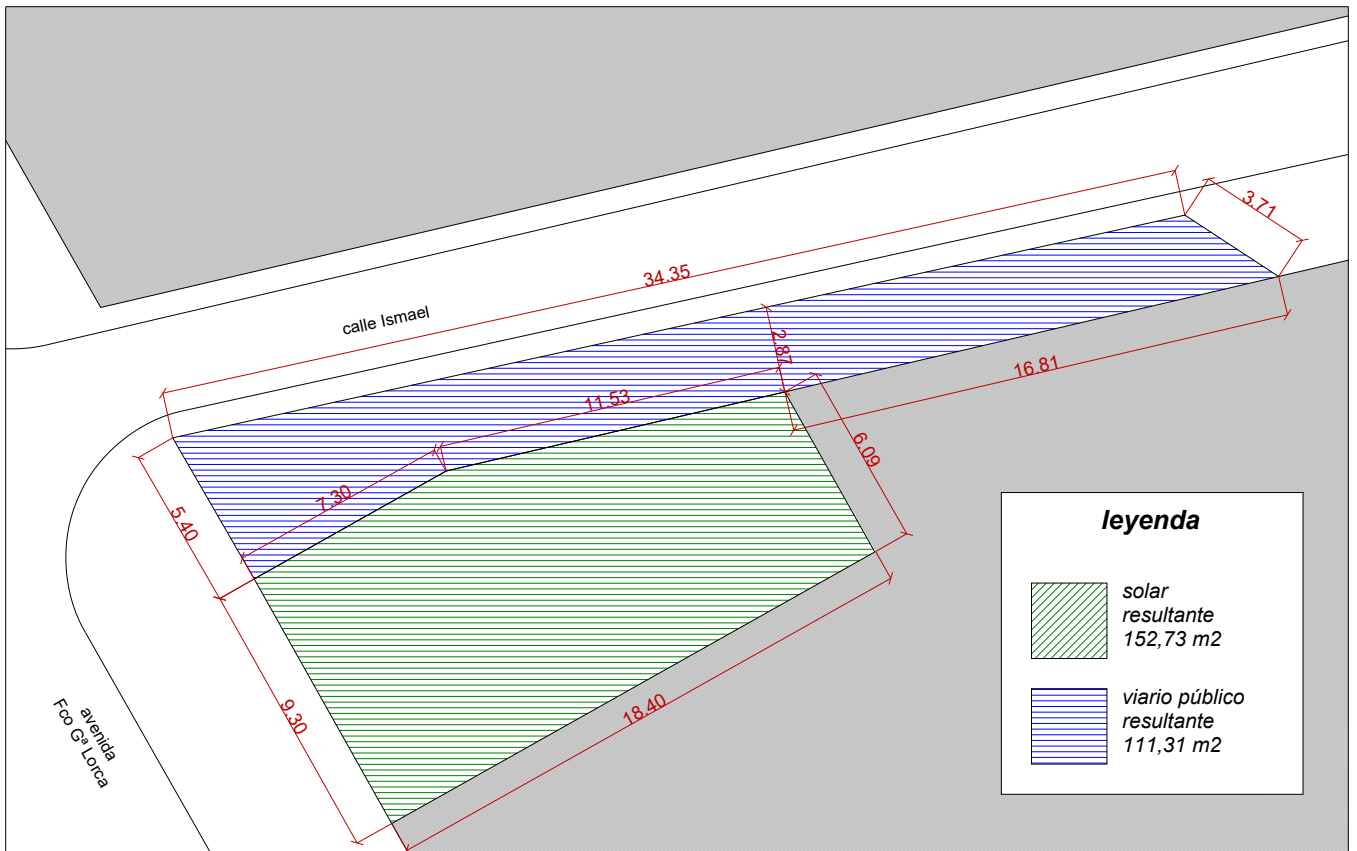
estado actual - ámbito de actuación de estudio de detalle





**leyenda**

-  zona de actuación AA-AMA-04-140  
152,85 m<sup>2</sup>
-  zona de actuación MC  
111,19 m<sup>2</sup>

estado propuesto - solar resultante



**leyenda**

-  solar resultante  
152,73 m<sup>2</sup>
-  vialio público resultante  
111,31 m<sup>2</sup>

**MALDONADO**

Arquitecto redactor  
José Maldonado Felices  
Plaza tres de Abril, 1, 7ªA (04005) Almería  
maldonado@coaalmeria.com

Promotor  
Nietos de Evaristo Molina, S.L.



escala  
1:250

ESTUDIO DE DETALLE

estado inicial y resultante

**09**  
nº. plano