

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

591/26

## GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

### EDICTO

Referencia: 2025/39211S

Procedimiento: Estudios de Detalle

La Sra. Concejala Delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Fiestas Mayores, D<sup>a</sup> Eloísa María Cabrera Carmona, HACE SABER: Que por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, en la sesión ordinaria celebrada el día **10 de febrero de 2026** se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

#### “6. GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2025/39211S.

#### **Aprobación definitiva del Estudio de Detalle en las parcelas R1.1M, R1.2M Y R1.3. de la UE-CSA-01 del PGOU de Almería.-**

Se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2026, del siguiente tenor literal:

“Visto el expediente de aprobación del ESTUDIO DE DETALLE en las PARCELAS R.1.1M, R1.2M Y R1.3. de la UE-CSA-01 del PGOU de ALMERÍA, promovido por EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A.

La CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, ELOÍSA MARÍA CABRERA CARMONA, tiene el honor de elevar a la Comisión Plenaria de Urbanismo y Servicios Municipales la siguiente propuesta de DICTAMEN:

1º.- Aprobar definitivamente el proyecto de ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS R.1.1M, R1.2M Y R1.3. DE LA UE-CSA-01 DEL PGOU ALMERÍA, promovido por EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI, S.A. (ejemplar presentado el 29/09/2025 y n.º 2025013133 de entrada en el Registro de Urbanismo), y firmado con fecha 29/09/2025 por SEGUNDO CAÑADAS, y ANEXO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (ejemplar presentado con fecha 21/01/2026 y n.º 2026000746 de entrada en el Registro de Urbanismo), y firmado con fecha 21/01/2026 por SEGUNDO CAÑADAS.

El objeto del presente Estudio de Detalle es definir alineaciones y ordenar volúmenes para la Manzana R1 de la UE-CSA-01, compuesta de las parcelas R.1.1M, R.2M y R1.3. La propuesta trata de dar continuidad a las edificaciones existentes en la manzana contigua R2, en las que se ha mantenido la alineación establecida para la planta baja, retranqueando la edificación desde la planta primera, y se han definido los vuelos.

2º.- Diligenciar los planos y demás documentos que integran el proyecto aprobado, por el Secretario General de la Corporación o funcionario autorizado para ello, remitiendo un ejemplar del mismo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del

Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3º.- Inscribir el presente instrumento de planeamiento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

4º.- Publicar el anterior acuerdo, así como, en su caso, el texto íntegro del articulado de sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en adelante “LBRL”. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo. (artículo 83 de la LISTA, en relación con el artículo 70.2 de la LBRL).

5º.- Publicar el anterior acuerdo, así como el documento del Estudio de Detalle en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Almería.

6º.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

7º.- Facultar a la Excm. Sra. Alcaldesa a dictar cuantas Resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.”

Sometido el asunto a votación los reunidos, por mayoría de 22 votos favorables (15 PP, 6 PSOE y 1 Podemos- IU- Verdes con Almería), ningún voto en contra y 4 abstenciones (4 VOX), de los 26 miembros presentes de los 27 que legalmente componen la Corporación, **ACUERDAN** aprobar dicho dictamen.”

#### **CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO:**

##### **Propuesta**

El objeto de este Estudio de Detalle es la adaptación de las alineaciones previstas en el P.E.R.I. para las parcelas R1.1M, R1.2M y R1.3 y la ordenación de volúmenes edificatorios sin modificar las determinaciones en cuanto a calificación y ocupación del suelo, edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los objetivos principales del Estudio de Detalle son:

Precisar alineaciones para lograr la integración formal con la parcela R.2 y con los espacios libres colindantes.

Regular la volumetría mediante retranqueos en plantas superiores, reduciendo la percepción masiva de la edificación y mejorando la escala urbana.

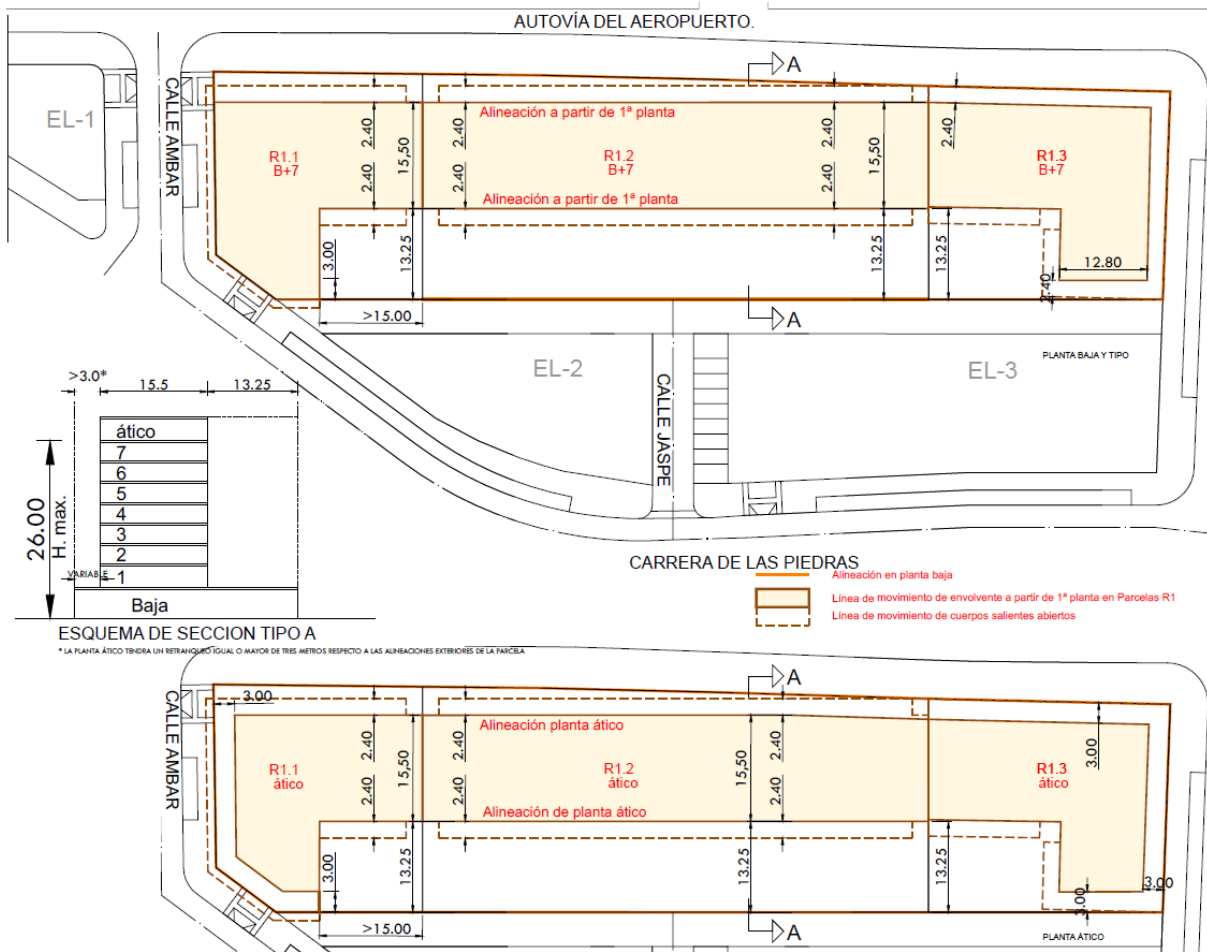
Optimizar la habitabilidad interior, facilitando viviendas mejor ventiladas e iluminadas. Generar espacios comunitarios de mayor calidad, tanto en planta baja como en cubiertas.

Mantener la coherencia normativa, sin alterar los parámetros urbanísticos esenciales del planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle se justifica en la necesidad de ajustar las alineaciones y ordenar los volúmenes edificatorios de las parcelas R1.1M, R1.2M y R1.3, evitando las limitaciones funcionales derivadas de un fondo edificable excesivo y de la aplicación literal de las condiciones del PERI.

La propuesta plantea un retranqueo de las plantas superiores, lo que permite redistribuir la edificabilidad, aligerar la volumetría hacia la Avenida de Montserrat y la zona verde, y mejorar la habitabilidad de las viviendas y la calidad del espacio libre comunitario.

### Cartografía ORDENACIÓN PROPUESTA



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: https://sede.aytoalmeria.es

Este documento se publica para general conocimiento y efectos, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almería, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46 en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Almería, a 3 de marzo de 2026.

LA CONCEJAL DELEGADA DEL ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y FIESTAS MAYORES, Eloísa María Cabrera Carmona.

Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://ov.cipalme.org/csv?id=y9AL0f34T\_nm12AuMYRDemITVt0Z-ae .