

**ESTUDIO DE DETALLE PARA
ORDENACION DE VOLUMENES EN
PARCELA 6-C DE LA MANZANA 6 DEL
SECTOR SUP-ACA-07 DE ALMERIA**

PROMOTOR

AMELTO GESTIONA, S.L.

ARQUITECTO

JUAN JOSE BENAVIDES REAL

SEPTIEMBRE 2025

INDICE

MEMORIA

- 1.- Preliminar
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Normativa General Aplicable.
- 2.- Información General
 - 2.1. Características de las parcelas.
 - 2.2. Estructura de la Propiedad
- 3.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 4.- Justificación de la Ordenación Propuesta
- 5.- Ordenanzas Aplicables.
- 6.- Desarrollo del Estudio de Detalle.
- 7.- Ordenanzas para la Edificación.
- 8.- Servidumbres Aeronáuticas.
- 9.- Medidas y actuaciones previstas para el Fomento de la Participación Ciudadana.
- 10.- Consideraciones Finales.

ANEXO

Informe de Servidumbres Aeronáuticas.

PLANOS

- 1.- Plano de Situación.
- 2.- Ordenación Estado Actual.
- 3.- Ordenación Propuesta.
- 4.- Alzado y Sección Esquema.
- 5.- Imágenes de Propuesta No Vinculante.
- 6.- Coordenadas Georreferenciadas.

MEMORIA

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes

Se redacta este Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes por encargo de los interesados AMELTO GESTIONA, S.L., con CIF B04827044 en representación de ATRIA, S.C.A. con CIF F-75258228, con domicilio en C/ Paseo de Almería nº 5 7º, CP 04001 Almería, como propietaria de la parcela 6-C del Plan Parcial SUP-ACA-07.

1.2. Normativa General Aplicable

Con carácter básico:

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Plan General de Ordenación Urbana de Almería Texto Refundido 98 aprobado definitivamente el 17-05-1999 (BOP 11-11-99)

Plan Parcial SUP-ACA-07 (Expte. 11/ 2003) aprobado definitivamente el 19 de enero de 2007 (BOP 078 24 de abril de 2007).

2.- Información General

2.1. Características de las parcelas

Las parcelas afectadas por la presente modificación son todas las incluidas dentro de la manzana 6 del sector ACA-07 que corresponde con la ordenanza de Residencial Plurifamiliar, Edificación Abierta.

La LISTA en su artículo 71 establece:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Por otra parte el Reglamento General de la LISTA en su artículo 94 entre otras cosas dice:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación urbanística detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rustico.

El ámbito que nos ocupa son manzanas de un mismo ámbito de suelo urbano. En este caso el sector SUP ACA-07, del que ha sido recientemente recepcionada la urbanización y por tanto ha pasado a ser suelo urbano.

Asimismo el Plan Parcial en su artículo 3.8.2. referido a los Estudios de Detalle entre otras cosas dice:

Se podrá redactar para desarrollar las determinaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento de las definiciones de alineación y de ordenación de volúmenes.

2.2 Estructura de la propiedad

La propiedad de las parcelas incluidas en la manzana 6 del sector ACA-07 son las siguientes:

PARCELAS 6-A Y 6-D

Construcciones Rodríguez S.A. con domicilio en Granada, C/ Alhamar nº 11, bajo y CIF A-18036699

PARCELA 6-B

PEREZ BOY E HIJOS S.L. con domicilio en Almería C/ Melilla nº 25 y con CIF B-04303335 como propietario del 83,76% de la parcela.

LEPANTO CORNERSTONE CREATIONS S. L. con domicilio en Toledo C/ Reino Unido 3 - 3º C 45005 Toledo y CIF B87930616 como propietario del 16,24% de la Parcela 6-B.

PARCELA 6-C

ATRIA, S.C.A. con CIF F-75258228, con domicilio en C/ Paseo de Almería nº 5 7º, CP 04001 Almería, como propietaria de la parcela 6-C.

3.- Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del Estudio de Detalle es la modificación de la separación a linderos de todas las parcelas incluidas en la manzana 6 del SUP ACA-07, para pasar de H/3 a H/4 así como permitir un ático en la parcela 6-B, al objeto de compensar la disminución de la separación entre parcelas y hacer viable su edificación.

En ningún caso se modifica el uso urbanístico del suelo, ni se altera la edificabilidad y el número de viviendas ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no afecta a ninguna dotación o suelos no incluidos en su ámbito.

Parámetros actuales que se mantienen en el Estudio de Detalle:

Parcela 6-A

Uso: Residencial Plurifamiliar

Superficie de parcela: 5.096 m²

Edificabilidad: 13.223,74 m²

Número máximo de viviendas: 121

Altura máxima: PB+7P (25 m.)

Parcela 6-B

Uso: Residencial Plurifamiliar

Superficie de parcela: 1.478 m²

Edificabilidad: 3.836,95 m²

Número máximo de viviendas: 35

Altura máxima: PB+7P+ATICO (28 M)

Parcela 6-C

Uso: Residencial Plurifamiliar

Superficie de parcela: 1.499 m²

Edificabilidad: 3.890,22 m²

Número máximo de viviendas: 35

Altura máxima: PB+7P (25 M)

Parcela 6-D

Uso: Residencial Plurifamiliar

Superficie de parcela: 2.655 m²

Edificabilidad: 6.889,73 m²

Número máximo de viviendas: 63

Altura máxima: PB+7P (25 M)

4.- Justificación de la Ordenación Propuesta

La solución adoptada viene obligada para poder realizar un proyecto de edificación que responda a las exigencias actuales en aquellas parcelas que por su ubicación entre medianeras es prácticamente inviable agotar la edificabilidad correspondiente.

El Plan Parcial del SUP ACA-07 se diseñó con dos ordenanzas claras de edificación. Por un lado una zona de manzana cerrada con una parcelación mínima con objeto de situar aquellos propietarios con parcelas de pequeñas dimensiones que no podían optar a una parcelación de ordenanza abierta, que es la ordenación con mayor implantación dentro de la Vega de Acá.

Por otra parte y al objeto de evitar apantallamientos en el diseño de los edificios se estableció una línea límite de edificación para marcar un área de movimiento que permitiera una separación suficiente y una permeabilidad del sector.

Esta solución implica, que cuando la parcela es muy pequeña y se acerca al límite de la parcela mínima sea muy dificultosa la implantación de la edificación.

Esta dificultad se acrecienta cuando la parcela mínima se encuentra entre dos parcelas y no en una esquina, como es el caso de la parcela 6-C. De aquí la necesidad de este Estudio de Detalle para modificar la separación a linderos.

Esta separación a linderos nueva ya se previó en otros sectores de la Vega de Acá. En este caso los sectores ACA-02, ACA-03 y ACA-04 tienen una separación a linderos de H/5, inferior a la que se plantea en este Estudio de Detalle que es H/4. Por tanto, este cambio no supone algo nuevo en los sectores de la Vega de Acá, sino que ya está previsto, incluso con menor separación.

Esta separación se considera mínima y no obliga al resto de propietarios que pueden seguir manteniendo la separación inicial.

Justificación de la modificación para las parcelas 6-B y 6-C

Estudiamos el caso concreto de la Parcela 6-C que es la parcela que justifica esta modificación.

Las dimensiones de la parcela 6-C son 51,22 x 29,27 m

Teniendo en cuenta la separación a linderos que es de H/3 tenemos que para una altura de 24 metros hay que separarse 8,00 m de los linderos con lo que tenemos $29,27 - 8,00 - 8,00 = 13,27$ m.

En la otra dimensión tenemos el perímetro máximo envolvente que es de 34 m. $34,00 \times 13,27 = 451$ m² x 8 plantas = **3.608 m²T** macizando todo sin contar con ningún vuelo.

Lejos de los 3.890,22 que permite la edificabilidad de la parcela.

Con una separación de H/4 sería:

$$29,27 - 6 - 6 = 17,27 \times 34 = 587 \times 8 p = 4.696 \text{ m}^2\text{T}$$

Con esta modificación se consigue un margen de edificabilidad que permite agotar la edificabilidad máxima y un pequeño margen para afrontar un proyecto digno.

En cuanto a la parcela 6-B, el hecho de acercar la parcela 6-C al lindero 2 metros, hace que se plantee dar un ático a la parcela 6-B para que pueda separarse una distancia suficiente para compensar el acercamiento de la parcela 6-C y tener una separación análoga a la inicial.

Este ático no supone ningún cambio en cuanto a edificabilidad ni al número de viviendas.

Es por lo cual se plantea este Estudio de Detalle para poder agotar la edificabilidad patrimonializable y hacer un proyecto que cumpla las exigencias que hoy se consideran mínimas.

5.- Ordenanzas Aplicables

El Estudio de Detalle modifica parámetros del Plan Parcial en lo referido a la manzana 6, en concreto la separación a linderos que pasan de H/3 a H/4 y permitir el ático sobre la parcela 6-B. El ático permitido no se tendrá en cuenta a la hora de determinar el parámetro de separación a linderos.

Todo el resto la normativa prevista en el Plan Parcial se mantiene inalterable en este Estudio de Detalle ya que su ordenación no afecta a los parámetros urbanísticos previstos en el Plan Parcial.

6.- Desarrollo del Estudio de Detalle

Documentación grafica

- 1.- Plano de Situación.
- 2.- Ordenación Estado Actual.
- 3.- Ordenación Propuesta.
- 4.- Alzado y Sección Esquema.
- 5.- Imágenes de Propuesta No Vinculante.
- 6.- Plano de coordenadas georreferenciadas.

7.- Ordenanzas para la Edificación

La edificación se desarrollará aplicando las Ordenanzas Particulares de Vivienda Plurifamiliar- Ordenación abierta definidas en el Plan Parcial SUP ACA-07. Además serán de aplicación las normas generales de edificación del PGOU 98 para uso residencial.

8.- Servidumbres Aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. Se adjunta como Anexo a este Estudio de Detalle la Pre-Solicitud para la tramitación de Servidumbres Aeronáuticas para la obtención del informe preceptivo donde se reflejan 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 galibo 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 las 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 584/1972 en su actual redacción.

Teniendo en cuenta que el informe de servidumbres aeronáuticas autoriza una altura máxima de 30 m y el Estudio de Detalle permite una altura máxima de 28 m por la aparición del ático de la parcela 6-B, consideramos que no es necesario volver a solicitar altura nueva, que en todo caso habrá que solicitar para las nuevas edificaciones.

9.-Medidas y actuaciones previstas para el Fomento de la Participación Ciudadana

Este Estudio de Detalle se someterá a información pública en la forma legalmente prevista (artículo 104 del reglamento de la LISTA, 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 20 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.

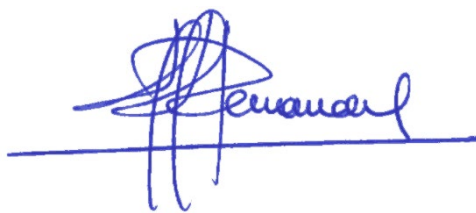
Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de estas se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación definitiva.

10.- Consideraciones Finales

Con lo expuesto en esta memoria está determinado el alcance de este Estudio de Detalle. No obstante, en lo no previsto en el mismo se estará a lo dispuesto en la normativa general del PGOU 98.

Almería, a 30 de septiembre de 2025

El Arquitecto



Fdo.: Juan José Benavides Real

ANEXO

INFORME DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS



DESTINATARIO:

- Ayuntamiento de Almería – Área de Urbanismo y Vivienda – Gerencia Municipal de Urbanismo – Sección de Planeamiento y Gestión

CON COPIA A:

- Aena – Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio
- ENAIRE – Dirección de Servicios de Navegación Aérea

**INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN PARCELA 6-C DE LA MANZANA 6 DEL SECTOR SUP-ACA-07 DE ALMERÍA
(ALMERÍA) (Exp. 240520) (AEROPUERTO DE ALMERÍA)**

1.- Antecedentes

Por Orden TMA/1314/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020 (B.O.E. nº 7, de 8 de enero de 2021) es aprobada la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Almería.

Con fecha de 3 de octubre de 2024 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Sección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Almería, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela 6-C de la manzana 6 del sector SUP-ACA-07 de Almería”, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 20 de enero de 2025, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela 6-C de la manzana 6 del sector SUP-ACA-07 de Almería”, recibándose como respuesta, con fecha de 28 de enero de 2025, un informe de Aena indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Almería respecto al “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela 6-C de la manzana 6 del sector SUP-ACA-07 de Almería” (Almería), y a los efectos previstos en la



Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

<https://sede.transportes.gob.es/areas-actividad/aviacion-civilaereo/informes-planeamiento-urbanistico-territorial>

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.



La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.transportes.gob.es/>

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 728/2015, de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Almería (B.O.E. nº 191, de 11 de agosto de 2015).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Almería revisado por Orden TMA/1314/2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 23 de diciembre de 2020 (B.O.E. nº 7, de 8 de enero de 2021), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).



3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. En el plano que se adjunta como Anexo I 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Se solicita que el “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela 6-C de la manzana 6 del sector SUP-ACA-07 de Almería” incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería, y deje constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ IAM), la Superficie de Subida en el Despegue de la pista 25 y la Superficie de Aproximación de la pista 07, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 16 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 90 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas en la documentación recibida, que es de 8 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, instalaciones o plantaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos,



chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra incluida en la zona de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de construcciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.”

Otras consideraciones

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Almería, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;



- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales oartilugios de índole similar.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcela 6-C de la manzana 6 del sector SUP-ACA-07 de Almería” (Almería), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Independientemente de lo anterior, debido a la entrada en vigor del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y derogación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, las referencias realizadas en el documento de planeamiento al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas se recomienda que sean sustituidas para referirse al Real Decreto 369/2023. En particular, donde se hace referencia a



los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (en la redacción anterior), se solicita se haga referencia a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, circunstancia que ha de recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Andrés López Morales

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

PLANOS

- 1.- PLANO DE SITUACION.
- 2.- ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL.
- 3.- ORDENACIÓN. PROPUESTA.
- 4.- ALZADO Y SECCION. ESQUEMA.
- 5.- IMÁGENES DE PROPUESTA NO VINCULANTE
- 6.- PLANO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

SUP-ACA-07

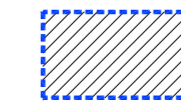
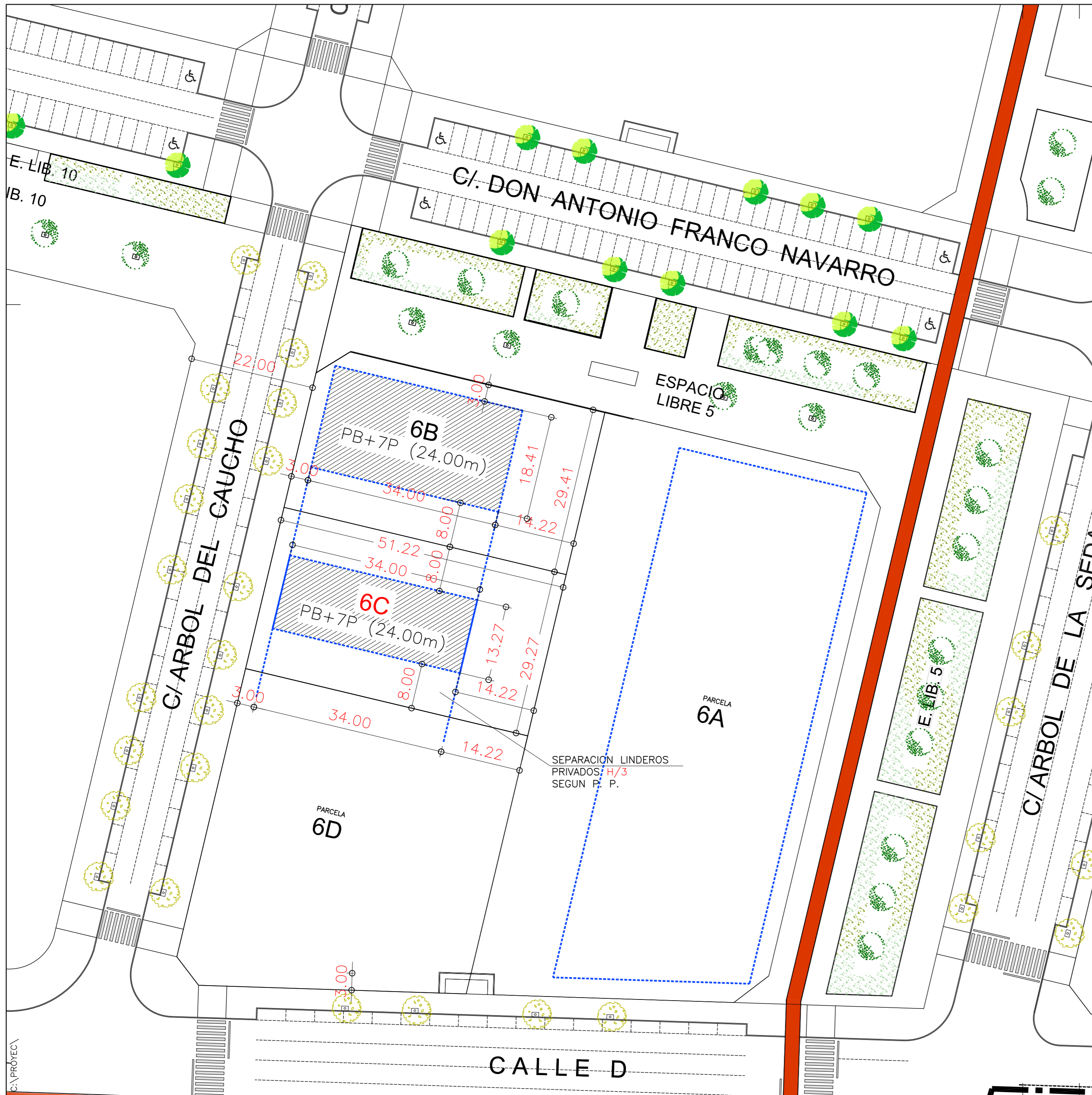


ESTUDIO A.M. SLP

		Juan J. Benavides Real Arquitecto	
		Email: estudioam@benavidesarquitectura.es	
		C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
 EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07
 - ALMERIA -

REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.		
	SITUACION		
	FECHA: JULIO 2025	E: 1/2000	PLANO N°
	EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --	1
C.O.A.A.O. Exp: --- AYTO. Exp: ---			



PÉRIMETRO EXTERIOR MÁXIMO ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE ACTUAL

PARCELA 6B
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGUN FICHA: 3.836,95 m²

EDIFICABILIDAD EN PARCELA ACTUAL
34.00m x 18.41m x 8 PLANTAS : 3.836,95 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.478,00 m²
EDIFICABILIDAD: 3.836,95 m²
Nº DE VIVIENDAS: 35 VIVIENDAS
ALTURAS: PB+7P

PARCELA 6C
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGUN FICHA: 3.890,22 m²

EDIFICABILIDAD EN PARCELA ACTUAL
34.00m x 13.27m x 8 PLANTAS : 3.608,00 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

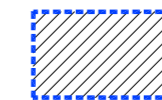
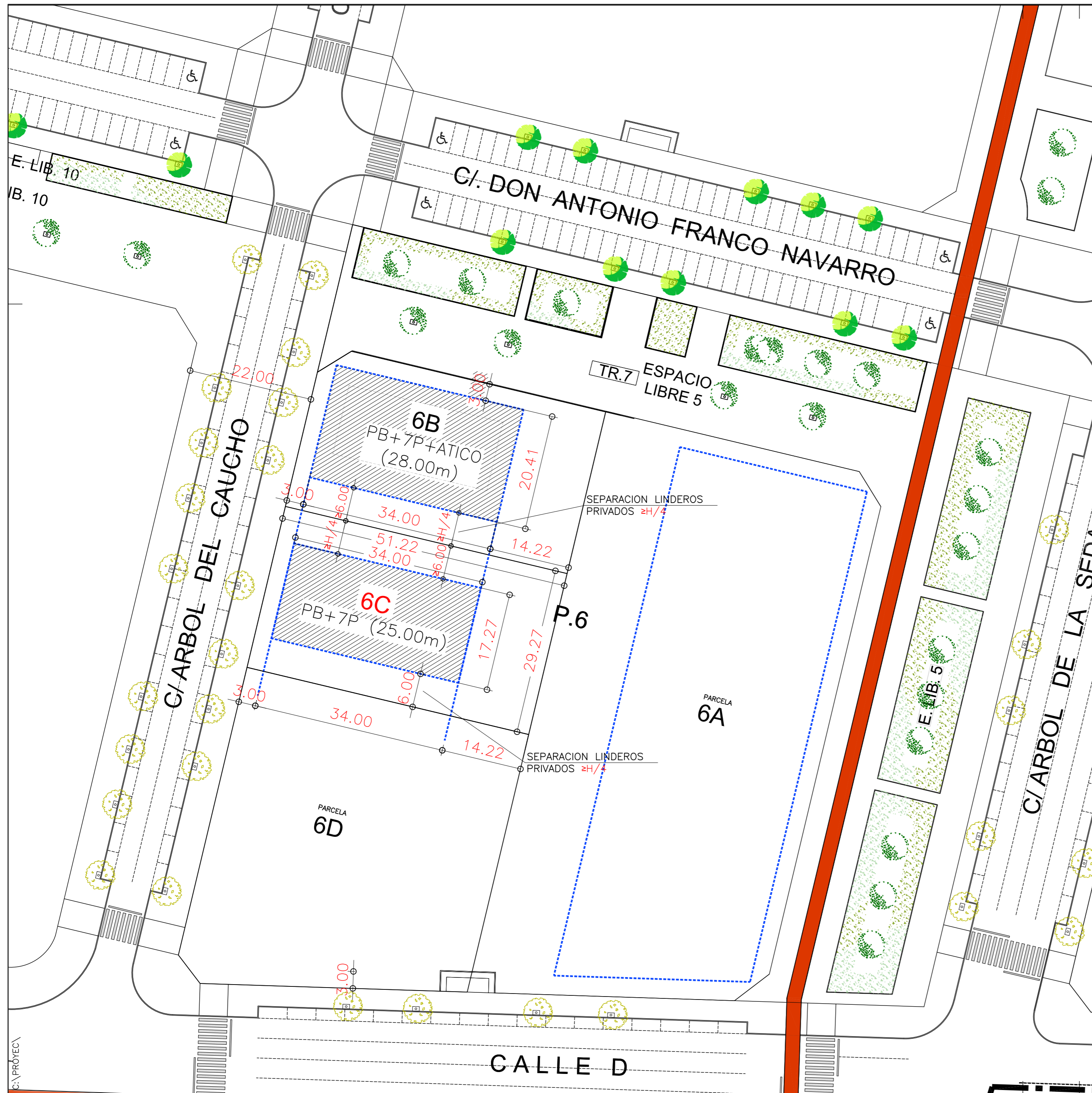
USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.499,00 m²
EDIFICABILIDAD: 3.890,22 m²
Nº DE VIVIENDAS: 35 VIVIENDAS
ALTURAS: PB+7P

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real	
Arquitecto	
Email: estudioam@benavidesarquitectura.es	
C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07
- ALMERIA -

REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.	ORDENACION ESTADO ACTUAL	
FECHA: JULIO 2025	E: 1/500	PLANO Nº	2
EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --		
C.O.A.A.O. Exp: --/--	AYTO. Exp: --/--		



PERIMETRO EXTERIOR MÁXIMO ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE ACTUAL

PARCELA 6B
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGUN FICHA: 3.836,95 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.478,00 m²
EDIFICABILIDAD: 3.836,95 m²
Nº DE VIVIENDAS: 35 VIVIENDAS
ALTURAS: PB+7P+ATICO

PARCELA 6C
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SEGUN FICHA: 3.890,22 m²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.499,00 m²
EDIFICABILIDAD: 3.890,22 m²
Nº DE VIVIENDAS: 35 VIVIENDAS
ALTURAS: PB+7P

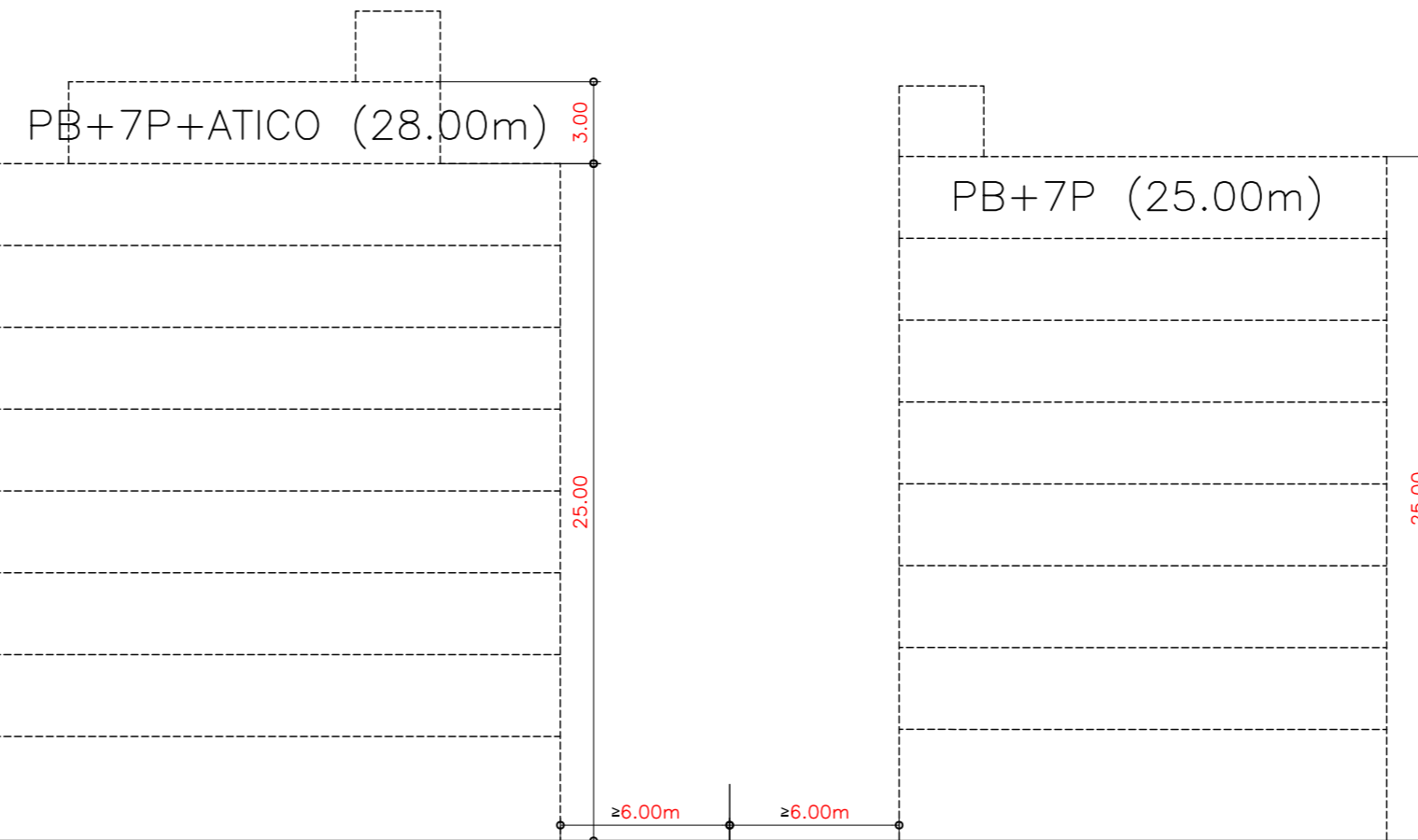
ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real	
Arquitecto	Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07
- ALMERIA -

REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.
	ORDENACION PROPUESTA
FECHA: JULIO 2025	E: 1/500
EL ARQUITECTO: 	PLANO Nº 3
C.O.A.A.O. Exp: --- AYTO. Exp: ---	ESTRUCTURA: --

SECCION C/. DON ANTONIO FRANCO NAVARRO

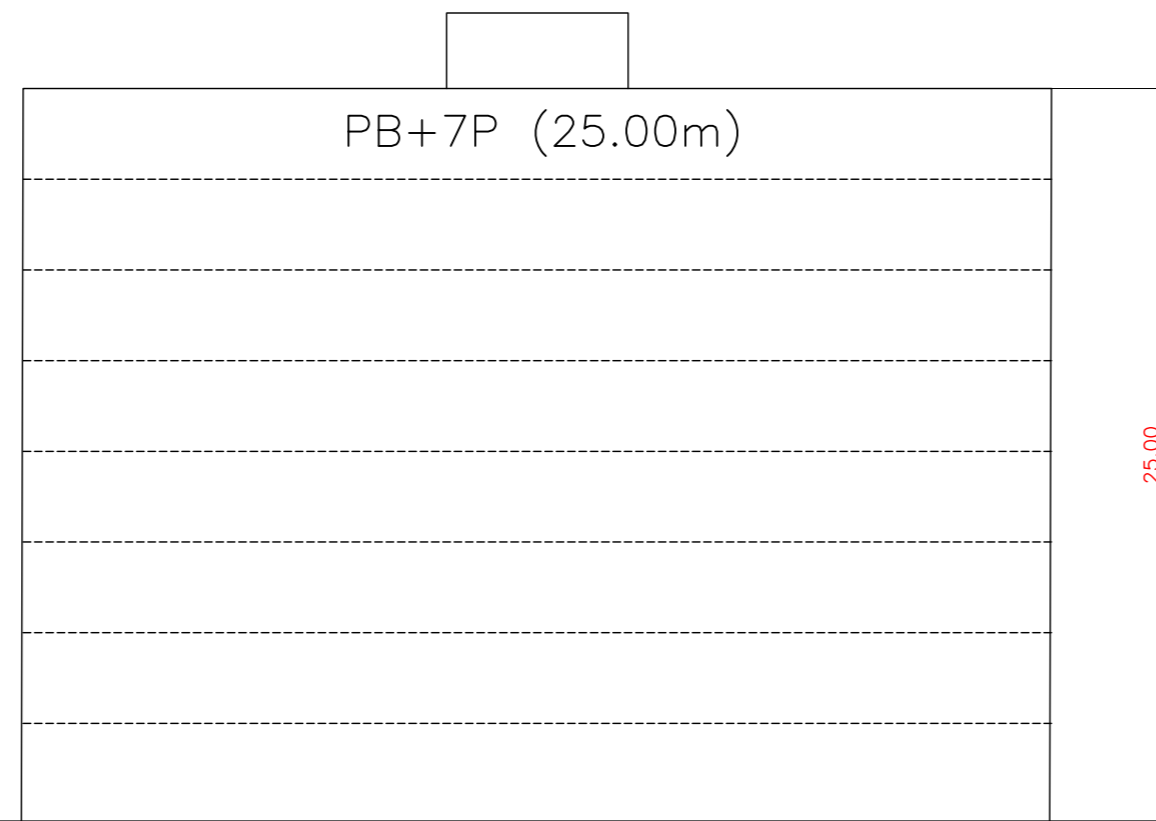


PARCELA 6B

PARCELA 6C

ALZADO ESQUEMATICO EDIFICACION PARCELA 6B Y 6C
 CALLE ARBOL DEL CAUCHO
 ESCALA 1/250

SECCION CALLE ARBOL DEL CAUCHO
 ACERA APARCAMIENTO CALZADA APARCAMIENTO ACERA



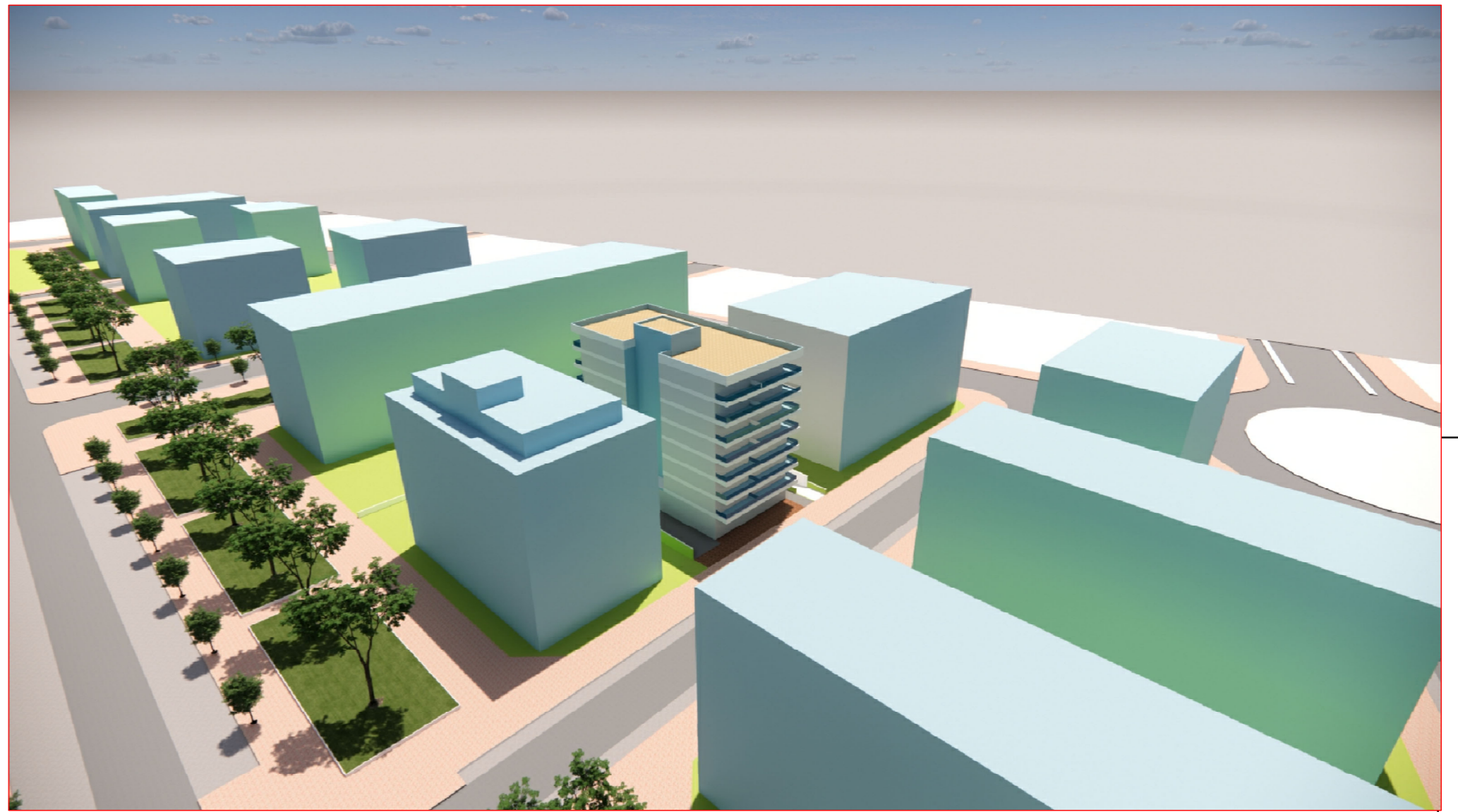
SECCION ESQUEMATICA EDIFICACION PARCELA 6C
 ESCALA 1/250

ESTUDIO A.M. SLP

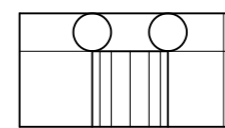
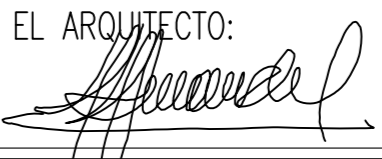
	Juan J. Benavides Real	
	Arquitecto	Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
	C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16	

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
 EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07
 - ALMERIA -

REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.
ALZADO Y SECCION . ESQUEMA ORDENACION PROPUESTA	
FECHA: JULIO 2025	E: 1/200
EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --
C.O.A.A.O. Exp: --/-- AYTO. Exp: --/--	PLANO N° 4



ESTUDIO A.M. SLP

		Juan J. Benavides Real Arquitecto		Email: estudioam@benavidesarquitectura.es	
		C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tño 950 62 10 16			
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07 - ALMERIA -					
REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.				
	IMAGENES DE PROPUESTA NO VINCULANTE				
	FECHA: JULIO 2025	E: S/E	PLANO Nº		
	EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --	5		
	C.O.A.A.O. Exp: --/-- A.Y.T.O. Exp: --/--				



COORDENADAS DE LA EDIFICACION PARCELA 6B				
EST	DISTANCIA		X	Y
1	34.000		550225.9368	4076535.4305
2	18.410		550193.3273	4076545.2597
3	34.000		550197.5966	4076563.1706
4	18.410		550230.6694	4076555.2842

COORDENADAS DE LA PARCELA 6B				
EST	DISTANCIA		X	Y
1	29.140		550238.4348	4076526.5656
2	46.030		550245.1787	4076554.9144
3	7.330		550200.4104	4076565.6074
4	23.960		550194.1733	4076561.7625
5	51.220		550188.6137	4076538.4545

COORDENADAS DE LA EDIFICACION PARCELA 6C				
EST	DISTANCIA		X	Y
1	17.270		550186.1304	4076515.1237
2	35.200		550190.1391	4076531.9220
3	17.270		550223.2105	4076524.0301
4	35.200		550219.2018	4076507.2318

COORDENADAS DE LA PARCELA 6C				
EST	DISTANCIA		X	Y
1	29.270		550188.6137	4076538.4545
2	51.220		550238.4348	4076526.5656
3	29.270		550231.6408	4076498.0950
4	51.220		550181.8197	4076509.9839

COORDENADAS DE LA MANZANA				
EST	DISTANCIA		X	Y
1	105.844		550194.1198	4076561.7295
2	6.330		550169.6006	4076458.6311
3	94.697		550173.4405	4076453.6068
4	7.798		550268.1168	4076450.5727
5	84.602		550274.2316	4076455.2627
6	7.487		550293.8824	4076537.6104
7	92.323		550290.1876	4076544.1496
8	7.371		550200.4104	4076565.6074
9			550194.1733	4076561.7625

ESTUDIO A.M. SLP

Juan J. Benavides Real
 Arquitecto Email: estudioam@benavidesarquitectura.es
 C/ Rueda Lopez 19 1-2º d.p. 04004 Almería tfno 950 62 10 16

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
 EN PARCELA 6B Y 6C DE LA MANZANA 6 EN EL SECTOR SUP-ACA-07
 - ALMERIA -

REFERENCIA 2314 ED	PROMOTOR: AMELTO GESTIONA, S.L.
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS	
FECHA: JULIO 2025	E: 1/500
EL ARQUITECTO: <i>[Signature]</i>	PLANO N° 6
C.O.A.A.O. Exp: ---	ESTRUCTURA: --
AYTO. Exp: ---	

C:\PROYEC\