

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACION DE ORDENANZA DEL SUP-ACA-07 VEGA DE ACA

1.- Objetivo y finalidades.

Es objeto del presente estudio de detalle es la modificación de la ordenanza de separación a linderos de la manzana 6 del SUP ACA-07 pasando de separación mínima de H/3 a separación de H/4 con objeto de poder materializar la edificabilidad patrimonializable de la parcela 6-C ya que por su situación entre dos parcelas medianeras y aplicando la separación mínima prevista en el Plan Parcial queda una superficie ocupada por la edificación que con las ocho plantas máximas hace inviable poder realizar un edificio acorde a las exigencias actuales.

Esta modificación trae consigo un acercamiento a la parcela 6-B y para compensarlo se le permite la construcción de un ático al objeto de materializar la edificabilidad pudiendo hacer una separación al lindero mayor que la actual manteniendo la distancia entre edificios prevista inicialmente.

2.- Parámetros fundamentales y determinaciones a cumplir

Se modifica la altura de la parcela 6-B en cuanto a la posibilidad de construir una planta ático sobre la altura máxima permitida y también se modifica la separación a linderos de la manzana 6 dejando libertad a los propietarios para poder optar por la separación inicial.

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:

Uso: Residencial Plurifamiliar

Superficie de parcela: 1.499 m²

Edificabilidad: 3.890,22 m²

Número máximo de viviendas: 35

Edificabilidad máxima para materializar con las condiciones urbanísticas actuales:

3.608 m²T

En ambos casos es una edificabilidad máxima macizando el perímetro edificable de la parcela 6-C contando con terrazas la edificabilidad será menor. Por tanto es necesario el Estudio de Detalle para materializar el total del aprovechamiento patrimonializable.

Altura máxima de la edificación de la parcela 6-C = 25 metros.

3.- Criterios para la ordenación.

Poder agotar la edificabilidad prevista sin afectar al resto de parcelas y manteniendo los parámetros urbanísticos SUSTANCIALES del Plan Parcial del sector SUP-ACA-07.

4.- Planos.

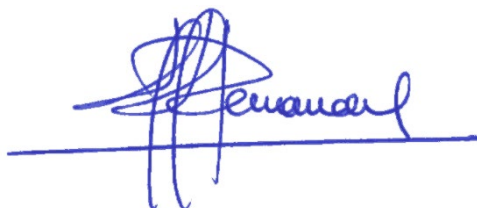
1.1 Situación

2.1. Ordenación. Estado Actual

3.1. Ordenación. Propuesta.

Almería, a 30 de septiembre de 2025

El Arquitecto



Fdo. Juan José Benavides Real.

SUP-ACA-07



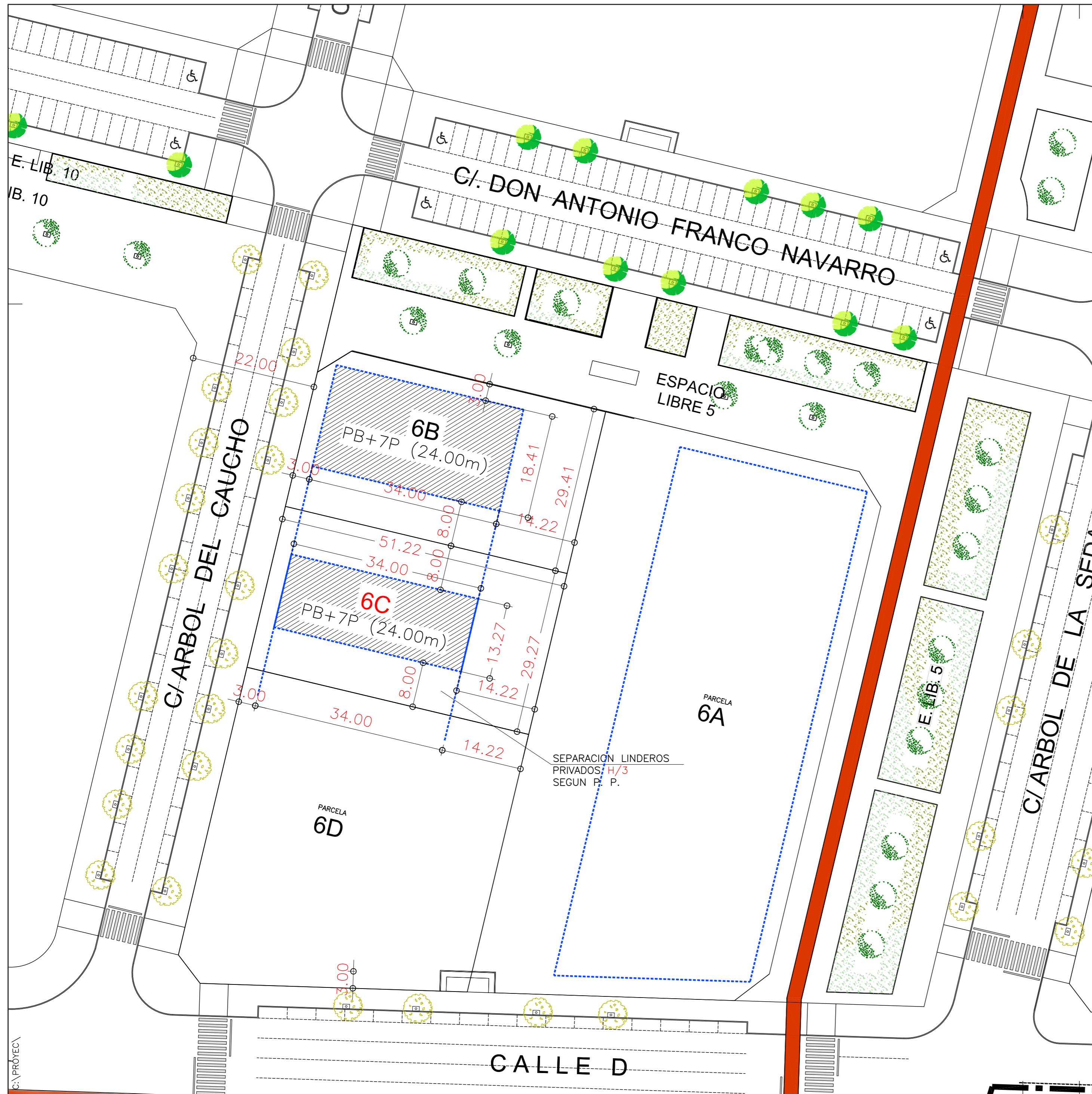
RESUMEN EJECUTIVO

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:	1.1
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

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

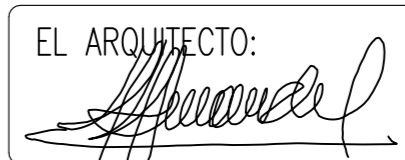
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:
USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
SUPERFICIE DE PARCELA: 1.499,00 m²
EDIFICABILIDAD: 3.890,22 m²
Nº DE VIVIENDAS: 35 VIVIENDAS
ALTURAS: PB+7P

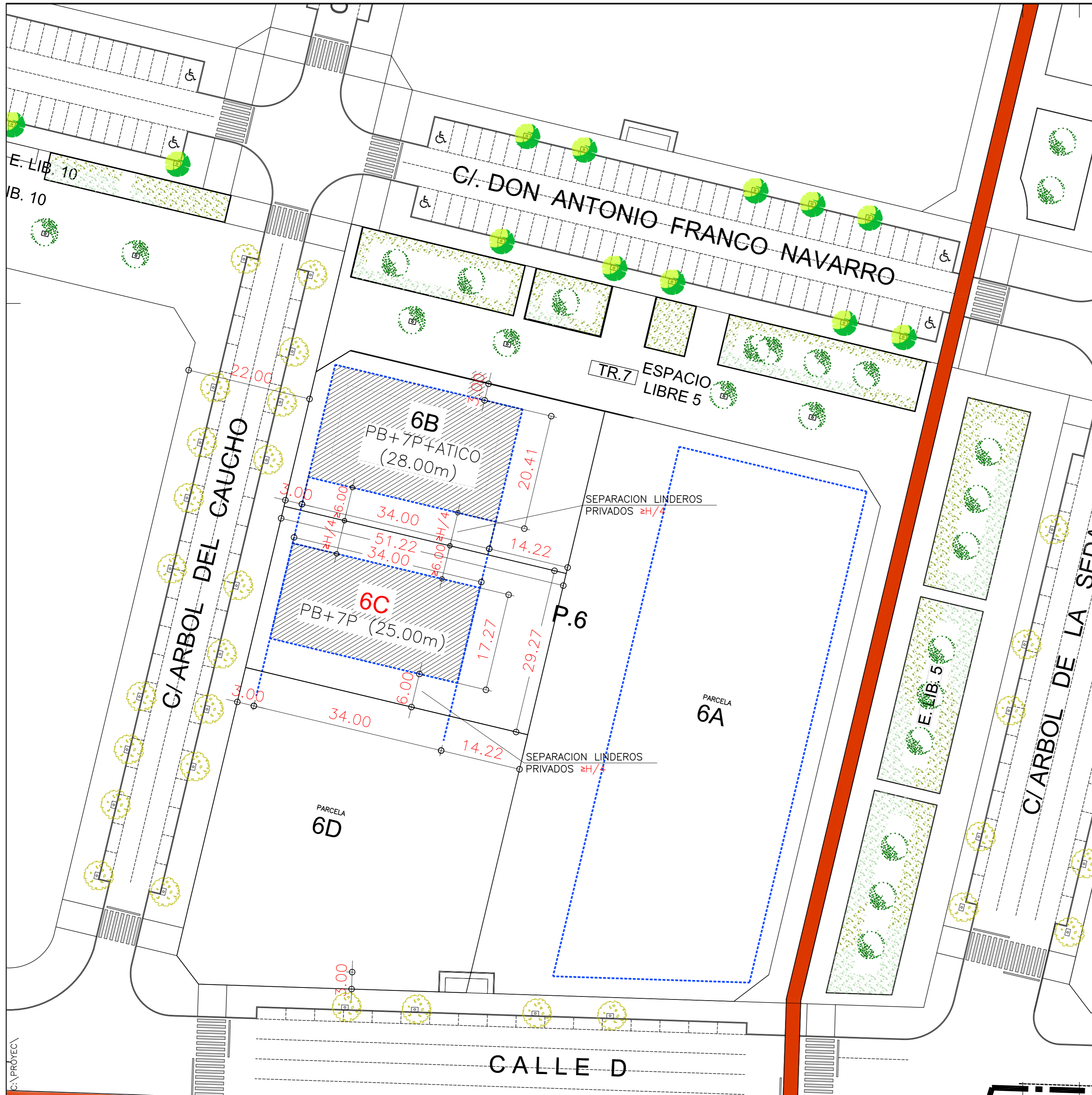
RESUMEN EJECUTIVO

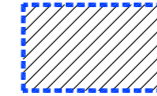
ESTUDIO A.M. SLP

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	2.1
EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --		
C.O.A.A.O. Exp: --/--	AYTO. Exp: --/--		



 PERÍMETRO 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

RESUMEN EJECUTIVO

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	PLANO Nº
EL ARQUITECTO: 	ESTRUCTURA: --	3.1
C.O.A.A.O. Exp: ---	AYTO. Exp: ---	