Resumen Ejecutivo de Estudio de Ordenación en Avenida del Mediterráneo y calles Olula del Río y Alpujarras

01. Resumen Ejecutivo. Objeto

El presente Estudio de Ordenación, propone, porque así lo habilita la *"Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía"* y su Reglamento, el *"Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021"*, un cambio de uso y un incremento de la edificabilidad en la parcela con la Referencia Catastral 9369908WF4796N0001BF.

Para ello, siempre justificando todos y cada uno de los artículos de la Ley y su Reglamento, se ha analizado la evolución histórica de los usos en el entorno del solar y se ha previsto un modelo de crecimiento y composición espacial para Avenida del Mediterráneo. Este modelo prevé la cesión de 1.701 m^2 de **zonas verdes y espacios libres** que puedan dar continuidad a los existentes en la ciudad, fomentando de esta manera los desplazamientos peatonales sobre los rodados y la accesibilidad universal de los espacios públicos.

En cuanto al volumen propuesto, se plantea que la planta baja, de 869 m^2, comparta el uso terciario con las zonas comunes del edificio, contribuyendo así a una diversidad funcional dentro de la trama urbana que **evite el desplazamiento, en vehículo motorizado**, de los vecinos del barrio a centros comerciales alejados de sus viviendas. Se ha comprobado también, debido a los supermercados y establecimientos comerciales existentes, la capacidad de absorción de habitantes del entorno.

En pos de promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, liberándolo con zonas libres y espacios verdes, y fomentando también el modelo de **ciudad compacta** que se está proponiendo en la ciudad de Almería en los últimos 10 años, se proponen PB +12 + Ático.

Se ha comprobado y consultado a las principales compañías suministradoras el estado actual de los suministros y su capacidad de admitir las nuevas cargas generadas.

En memoria y planos del documento se estudian y proponen soluciones sobre cada uno de estos puntos, teniendo en cuenta la evolución histórica y la situación actual.

02. Resumen Ejecutivo. Justificación

Uso

A medida que la ciudad avanza en superficie, los usos periféricos de hace 25 años, se convierten en protagonistas de cambios en los ensanches y crecimientos actuales.

El solar propuesto para la actuación están viviendo esa situación. Se delimitaron en el PGOU de 1.998 como uno de los tejidos de uso industrial periférico de la ciudad, y así siguen. Sin embargo, si miramos la evolución histórica de la trama urbana, podemos analizar cómo el solar propuesto para la actuación están inmersos en esa situación.

La propuesta de Actuación de Mejora Urbana, continúa con el desarrollo natural de crecimiento de la zona residencial, y cambia su uso, de industrial, a residencial, contribuyendo directamente a la mejora y actualización de la trama urbana y consolidando el espacio residencial.

Densidad.

El crecimiento de las ciudades en extensión está produciendo **un consumo de suelo natural insostenible**, debido a ello, se están promoviendo, como ya lo hacían los arquitectos más importantes del país en los años 80, también Le Corbusier en los años 50 (estamos hablando de que la unidad de habitación, de los 50, tiene un número de plantas parecidas a las que proponemos en 2025), un modelo de ciudad que crezca lo más compacto posible para liberar la planta baja y formar espacios libres y zonas verdes.

La propuesta de Actuación de Mejora Urbana, como he dicho antes, libera más de la mitad de la parcela a espacios libres y zonas verdes y se eleva trece plantas más ático.

Diversidad funcional.

Otro de los problemas que plantea el modelo actual es la especificidad de usos. Si bien un aeropuerto, por su escala, debe ubicarse a las afueras de la ciudad, otros usos, como los comercios si deberían tener cabida dentro de la trama urbana. El modelo de grandes centros comerciales en la periferia de las ciudades, pueden

llegar a deshabitar las ciudades y su comercio local, además hacen fundamental el uso del transporte, contribuyendo así a la contaminación ambiental y la calidad del aire. El modelo Brasilia nunca llego a funcionar.

03. Resumen Ejecutivo. Ordenación según estado actual

Las condiciones urbanísticas actuales se describen de la siguiente manera:

- **Parcela mínima:** 500 m^2 y longitud mínima de fachada de 10m

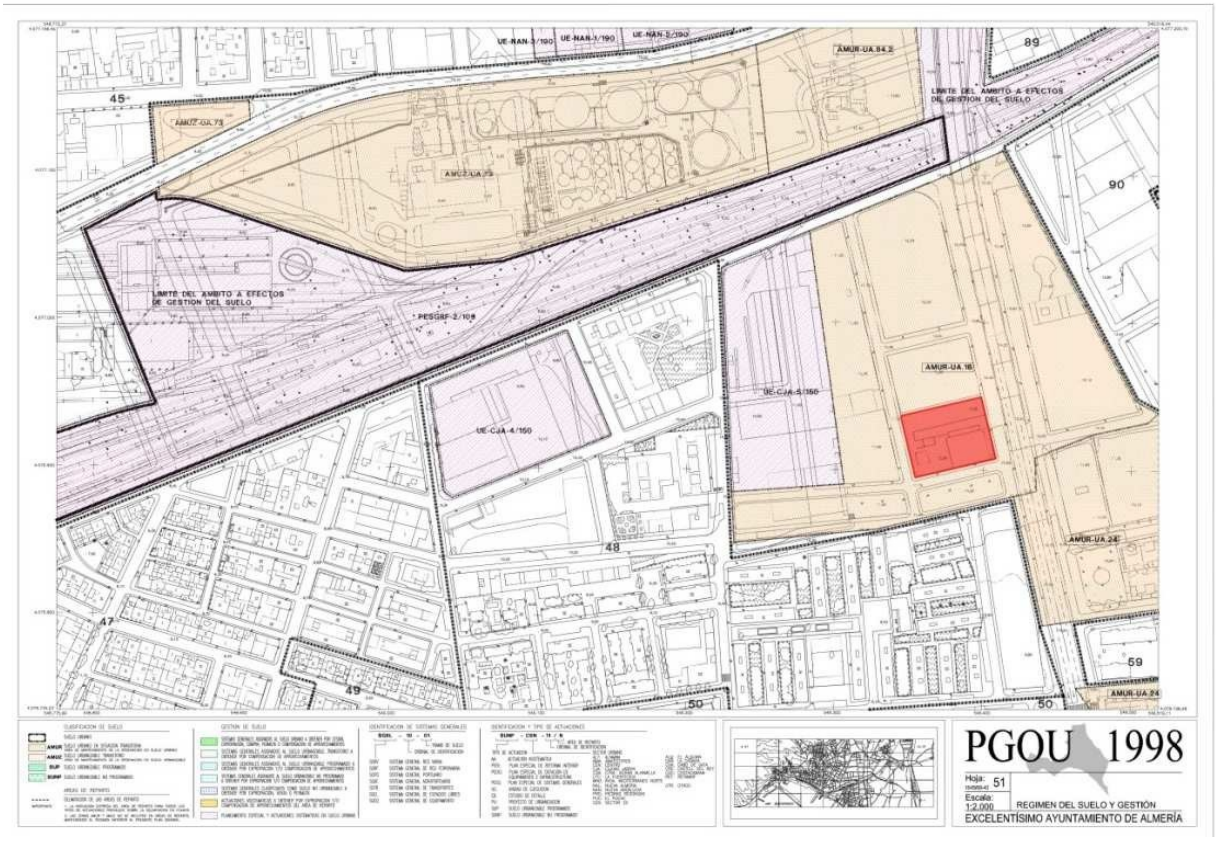
- **Retranqueos:** mínimo 5 metros a fachada.

- **Ocupación máxima:** La resultante de aplicar los retranqueos.

- **Edificabilidad:** 1,332m2/m2

- **Altura máxima:** 15 metros, pudiéndose sobrepasar hasta 20 metros en un15% de la superficie total del edificio y por razones técnicas justificadas.

Condiciones de uso: Industrial categoría 1ª, 2ª y 3ª definidas en el PGOU86 de Almería. Además, los demás usos urbanos contemplados en el capítulo 5 del título VII del PGOU86, excepto el uso de vivienda, admisible solo en el caso de que se trate de una vivienda vinculada a la instalación.



Plano de situación referido a PGOU Actual

04. Resumen Ejecutivo. Ordenación Propuesta

1- Normas Generales de Edificación. (N)

La presente normativa posee carácter de Norma (N)

Condiciones Particulares de Parcelación. (N)

Se define como indivisible el solar que se obtiene como resultado de la presente Actuación de Mejora Urbana. Se define gráficamente en el plano "06 Alineaciones, Rasantes y Justificación de Espacio Público"

Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones. (N)

Para la propuesta de alineación se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1. En Planta Baja, la edificación respetará las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano "06 Alineaciones, Rasantes y justificación de Espacio Público".

Separación a Linderos. (N)

1. El volumen edificado deberá separarse de todos los linderos privados una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3).

Separación entre Edificios. (N)

1. Las caras perpendiculares de volúmenes construidos exentos, sobre plantas edificadas se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura (H/3)

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos, sus puntos más próximos se separarán, al menos, una distancia equivalente a un cuarto de su altura (H/4).

Ocupación sobre Rasante. (N)

1. *La ocupación de la parcela por la edificación será, en planta baja, como máximo, del cien (100) por cien de su superficie.*

2. *En las plantas superiores la ocupación será, como máximo del noventa (90) por ciento. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total.*

Ocupación bajo Rasante. (N)

1. *Bajo rasante podrán construirse sótanos. Estas plantas podrán cubrir el cien por cien (100) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio. La ocupación bajo rasante será la misma que la ocupación sobre rasante o mayor.*

Retranqueos. (N)

1*. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:*

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, pudiendo quedar, los pilares y el parámetro, retranqueados de la alineación, a una distancia igual o inferior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b) A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso, este retranqueo no será superior a seis (6) metros.

c) Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares sin poder cerrarse por ninguno de sus lados.

Altura máxima de la edificación. (N)

1. *Se define el número máximo de plantes en PB + 12 + Ático (44m). Se permitirá, sobre la altura máxima permitida, la edificación de áticos.*

Aparcamientos. (N)

Se dispondrá bajo rasante como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2t construido o por cada vivienda si el número resultante fuera superior.

Edificabilidad neta. (N)

1. *La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan. En cualquier caso, no podrán superarse los 9.000 m^2c para uso Residencial y 700 m^2c para uso Terciario.*

Patios. (N)

1. *Se atenderá a lo dispuesto en el Título VI del vigente PGOU.*

Altura de las edificaciones. (N)

1. *Se atenderá a lo dispuesto en el Título IV del vigente PGOU. Artículo 6.42. – Planta Baja:*

a) Altura mínima: Se establece mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros.

b) Altura máxima: Se establece un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros medidos en el punto medio del tramo de fachada considerado.

Excepcionalmente se podrán admitir alturas superiores si el uso asignado a dicha planta así lo requiera, incluidas las zonas comunes de uso residencial.

Áticos. (N)

1. *La planta ático deberá retranquearse con un mínimo de 2.5 metros de la línea de fachada del edificio.*

2. *La superficie de la planta ático computara edificabilidad a todos los efectos.*

3. *Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares sin permitirse el cerramiento en ninguno de sus lados.*

Vuelos. (N)

1. *Se atenderá a lo dispuesto en el Título VI del vigente PGOU.*

Rasantes, y justificación de Espacio Público. (N)

Con respecto a las **Rasantes**, como no se modifica los espacios públicos colindantes, se respetarán las cotas altimétricas obtenidas en el topográfico de las calles colindantes. Se describen las cotas altimétricas en el plano "06 Alineaciones, Rasantes y justificación de Espacio Público"

Condiciones Particulares de Uso. (N)

1. *Uso determinado será el residencial En planta baja se propone el uso mixto, residencial y terciario.*

2. *Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:*

a) En las plantas bajas:

* *Terciario.*
* *Locales comerciales.*
* *Talleres artesanales.*
* *Uso Educativo.*
* *Uso Sanitario.*

b) En plantas altas los siguientes usos:

* *Terciario.*
* *Locales comerciales.*
* *Uso Sanitario.*
* *Uso de hospedaje.*
* *Uso Educativo.*

Nota 1. *La planta baja podrá compartir el uso Terciario con las zonas comunes del edificio residencial.*

Estudio de Detalle. (N)

Las condiciones de alineaciones y retranqueos podrán ser objeto de modificación a través de Estudio Detalle.

2- Normas Generales de Urbanización

Condiciones Generales

En el ámbito de actuación se deberá urbanizar el Sistema General de Espacios Libres. Se estará a lo dispuesto en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almería o documento que lo sustituya.

3- Desarrollo del plan

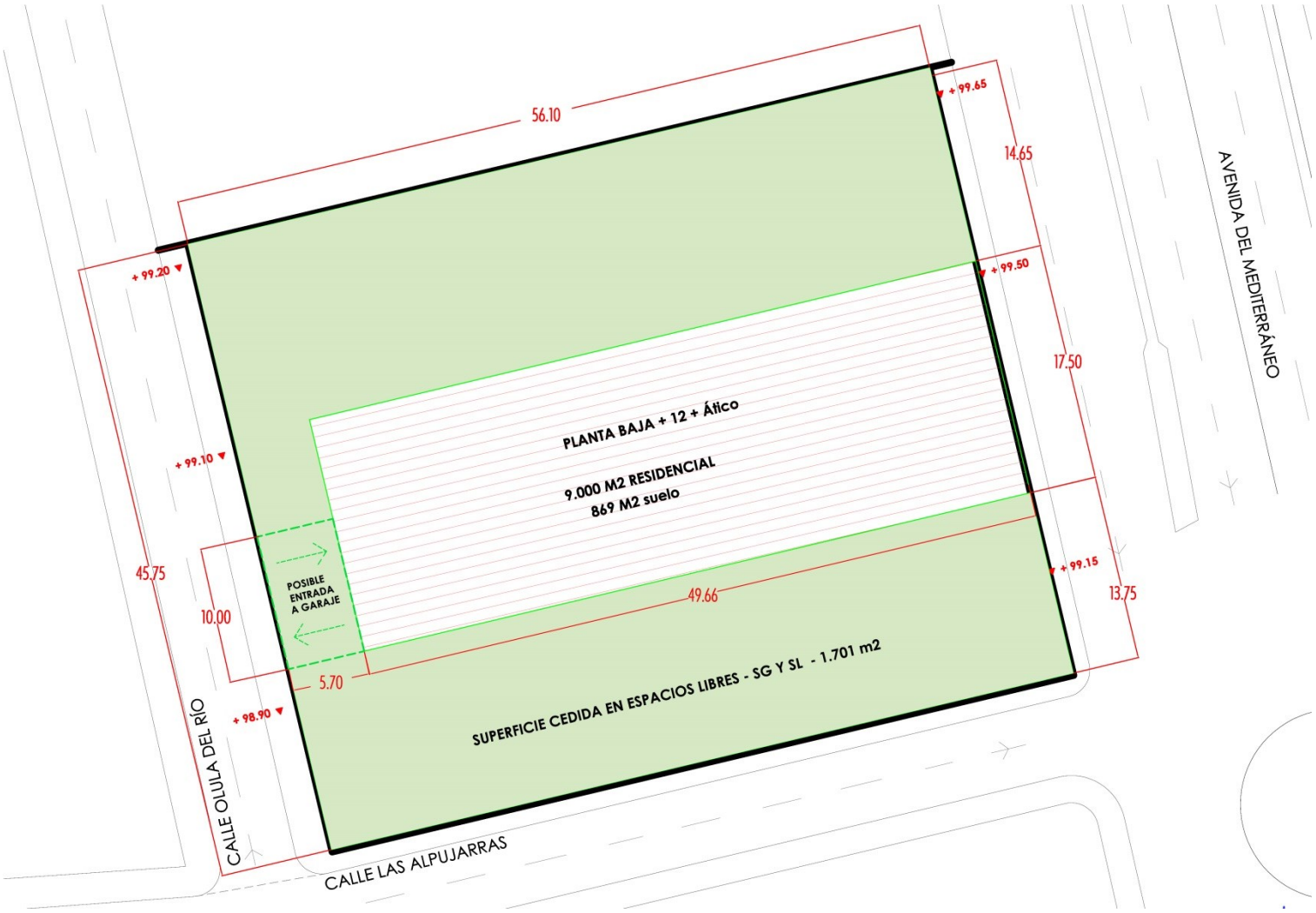
Proyectos de Reparcelación.

El Estudio de Ordenación se desarrollará mediante un Proyecto de Reparcelación. El contenido del Proyecto de Reparcelación se ajustará a las determinaciones de la LISTA y RGLISTA o Normas que las sustituyan.

4- Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización del Sistema General de Espacios Libres y demás actuaciones en las infraestructuras quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización o como Obras Complementarias de los Proyectos de Edificación.

El contenido de estos documentos será el reflejado en el PGOU, en el RGLISTA y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización en el caso de existir éstas.



Almería, Julio de 2025

El Arquitecto

Fdo. Jacinto Díaz Martínez (colg 123)

El Arquitecto colaborador

Fdo. Carlos J. Díaz Martínez (colg 749)