

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA RP.A 2
DEL PLAN PARCIAL SUP-ACA-09
DEL P.G.O.U. DE ALMERIA**

PROMOTOR: CERVANTES MARTÍNEZ, S.L.
NUEVA ALMERÍA COSTA, S.L.

EMPLAZAMIENTO: MANZANA RP.A 2 PP SUP-ACA-09

ARQUITECTOS: ARAPILES ARQUITECTOS ASOCIADOS 15, S.L.P.

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA RP.A 2 DEL P.P. SUP-ACA-09 DEL P.G.O.U. ALMERIA

Lista de revisiones anteriores

Fecha	Revisión modificada	Causa de la modificación
Octubre 2025	Noviembre 2025	Requerimiento municipal

Equipo redactor

Creado por Alfonso Monje de Pro	Revisado y aprobado por Alfonso Monje de Pro
------------------------------------	---

y:\expedientes\anio 2025\2025_nueva almeria costa\ed\memoria_ed.doc

I. MEMORIA	3
1. Memoria de información	3
1.1. Agentes	3
1.2. Antecedentes	3
1.3. Normativa general aplicable	3
1.4. Objeto de la Modificación	3
1.5. Ámbito de aplicación	3
2. Memoria de ordenación	4
2.1. Justificación	4
2.2. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana.....	5
2.3. Relación de propietarios afectados por la modificación de las ordenanzas.....	5
2.4. Consideraciones finales.....	6
II. ANEXO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	6
1. Afecciones sobre el Territorio	6
2. NORMATIVA sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas	6
3. PLANO DE AVIACIÓN CIVIL	6
III. RESUMEN EJECUTIVO.....	8
1. Objeto	8
2. Finalidad.....	8
3. Contenido de la modificación	8
IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.	8

I. MEMORIA

1. Memoria de información

1.1. Agentes

1.1.1 Promotores

CERVANTES MARTÍNEZ, S.L.
Calle Reino Unido 3, 3°C, 45005, Toledo.
C.I.F.: B-45432721

- NUEVA ALMERÍA COSTA, S.L.
CIF: B-04846408
C/José Córdoba Caparrós 3, bajo. 04007. Almería.

1.1.2 Arquitecto

ARAPILES ARQUITECTOS ASOCIADOS 15 S.L.P.
Domiciliada en C/Arapiles nº 15, Almería.
C.I.F. B-04736716,

Alfonso Monje de Pro. nº316. C.O.A. Almería.

1.2. Antecedentes

Se redacta la presente Estudio de Detalle, para redefinir los parámetros de ocupación bajo rasante establecidos en la parcela RP.A-2 correspondiente al Plan Parcial SUP-ACA-09 (Expte. 9/2003) aprobado definitivamente el 19 de febrero de 2007 (B.O.P. 175 07-09-2007), concretamente manzana formada por las parcelas RPA 2/1 y RPA 2/2.

1.3. 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 (B.O.P.11-11-1999).
- Plan Parcial SUP-ACA-09 (Expte. 9/2003) aprobado definitivamente el 19 de febrero de 2007 (B.O.P. 175 07-09-2007)
- Estudio de Detalle para las Ordenanzas RP.M y RP.A del P.P. SUP ACA-09 del PGOU de Almería, aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2024 (BOP N° 232, del 29 de noviembre de 2024).

1.4. Objeto de la Modificación

Es objeto de este documento modificar los parámetros de ocupación bajo rasante en la manzana RP.A 2 (parcelas RPA 2/1 y RPA 2/2) del PP SUP-ACA-09 del PGOU de Almería, para posibilitar implantaciones de sótano que permitan garantizar la dotación completa exigida por los usos implantados en el edificio, favoreciendo así un producto que se adapte mejor a las exigencias actuales del modelo residencial.

1.5. Ámbito de aplicación

Manzana de residencial colectiva formada por las parcelas RP.A 2/1 y RP.A 2/2 del PP SUP-ACA-09 del PGOU de Almería.

2. Memoria de ordenación

2.1. Justificación

El Plan Parcial SUP ACA-09, establece en sus ordenanzas de edificación abierta (RP.A), una ocupación bajo rasante condicionada a la huella del edificio sobre rasante, ya que se establece de una ocupación en función de una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque.

Considerando la ocupación que establece el PP sobre rasante del sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela, y haciendo una equidistancia de cinco (5) metros a la línea de edificación, resulta bajo rasante una ocupación aproximada del ochenta por ciento (80%).

El Estudio de Detalle para las Ordenanzas RP.M y RP.A del P.P. SUP ACA-09 del PGOU de Almería, aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2024 (BOP N° 232, del 29 de noviembre de 2024), vino a reducir la huella edificatoria sobre rasante en las parcelas con ordenanza RP.M y RP.A.

Esa reducción de huella edificatoria no afecta a la edificación permitida bajo rasante en parcelas con ordenanza RP-M porque tal y como establece la ordenanza; "... las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela...".

Sin embargo, en las parcelas con ordenanza RP.A, como se ha comentado previamente, la ocupación bajo rasante está condicionada a la huella edificatoria sobre rasante, y esa reducción de huella imposibilita que se pueda satisfacer el cien por cien (100%) de la demanda de las plazas de garaje que requieran los usos implantados en el edificio. Ya que, al reducir la huella sobre rasante, se reduce también la huella bajo rasante aproximadamente al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela, lo que resulta insuficiente para garantizar la dotación total de plazas de aparcamiento.

Con este Estudio de Detalle, se pretende devolver la ocupación bajo rasante a la que establece el Plan Parcial, limitándola a un máximo del ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela, para garantizar que, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela esté arbolado.

Asimismo, actualmente las condiciones bajo rasante establecidas, en el caso de tener más de un edificio sobre rasante en la misma parcela, o en parcelas adyacentes de un mismo promotor, se pudieran unir los sótanos ya que la separación entre edificios siempre será más restrictiva que los diez (10) metros que posibilitan actualmente el P.P.

Tal y como establece el art. 94 del 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, se hace tramitar Estudio de Detalle para adaptar o modificar alguna de las determinaciones establecidas en el P.P.

2.1.1 Contenido de la modificación

Condiciones actuales bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse sótanos. Estas plantas deberán cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80%) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio.

La ocupación bajo rasante podrá ocupar una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

Nuevas condiciones propuestas para la Parcela RP.A 2

Bajo rasante podrá construirse sótanos. Estas plantas deberán cubrir el cien por cien (100%) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio.

La ocupación bajo rasante no será mayor del ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela, para garantizar que, al menos, el veinte por ciento (20%), de la superficie de parcela pueda arbolarse.

La posición de las plantas de sótano deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros a los linderos frontales, pudiéndose adosar a los linderos medianeros.

2.2. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana.

Esta propuesta de Estudio de Detalle se someterá a información pública en la forma legalmente prevista (artículos 3.2 y 10 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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 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, del Ayuntamiento de Almería, 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 las mismas, se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación provisional

2.3. Relación de propietarios afectados por el Estudio de Detalle

PARCELA RPA-2/1 SUP ACA-09:

- CERVANTES MARTÍNEZ, S.L.
CIF: B-45432721
C/ Reino Unido 3, 3ºC. Toledo.

PARCELA RPA-2/2 SUP ACA-09:

- NUEVA ALMERÍA COSTA, S.L.
CIF: B-04846408
C/José Córdoba Caparrós 3, bajo. 04007. Almería.

2.4. Consideraciones finales

De acuerdo con lo previsto en el art.61 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la modificación propuesta no afecta a la ordenación estructural del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Almería.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera, es necesario tramitar y aprobar Estudio de Detalle de la Parcela RP.A-2 del PP SUP-ACA-09 del PGOU de Almería.

Por otra parte, se cumplen las exigencias establecidas al respecto en el artículo Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que se eleva a la consideración de los organismos competentes para su aprobación.

Almería, noviembre de 2025

El Arquitecto



Fdo.: Alfonso Monje de Pro

II. ANEXO. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

1. Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del PP SUP-ACA-09 del PGOU de Almería se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. Se adjunta plano donde 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 de 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 gálibo de viario o vía férrea.

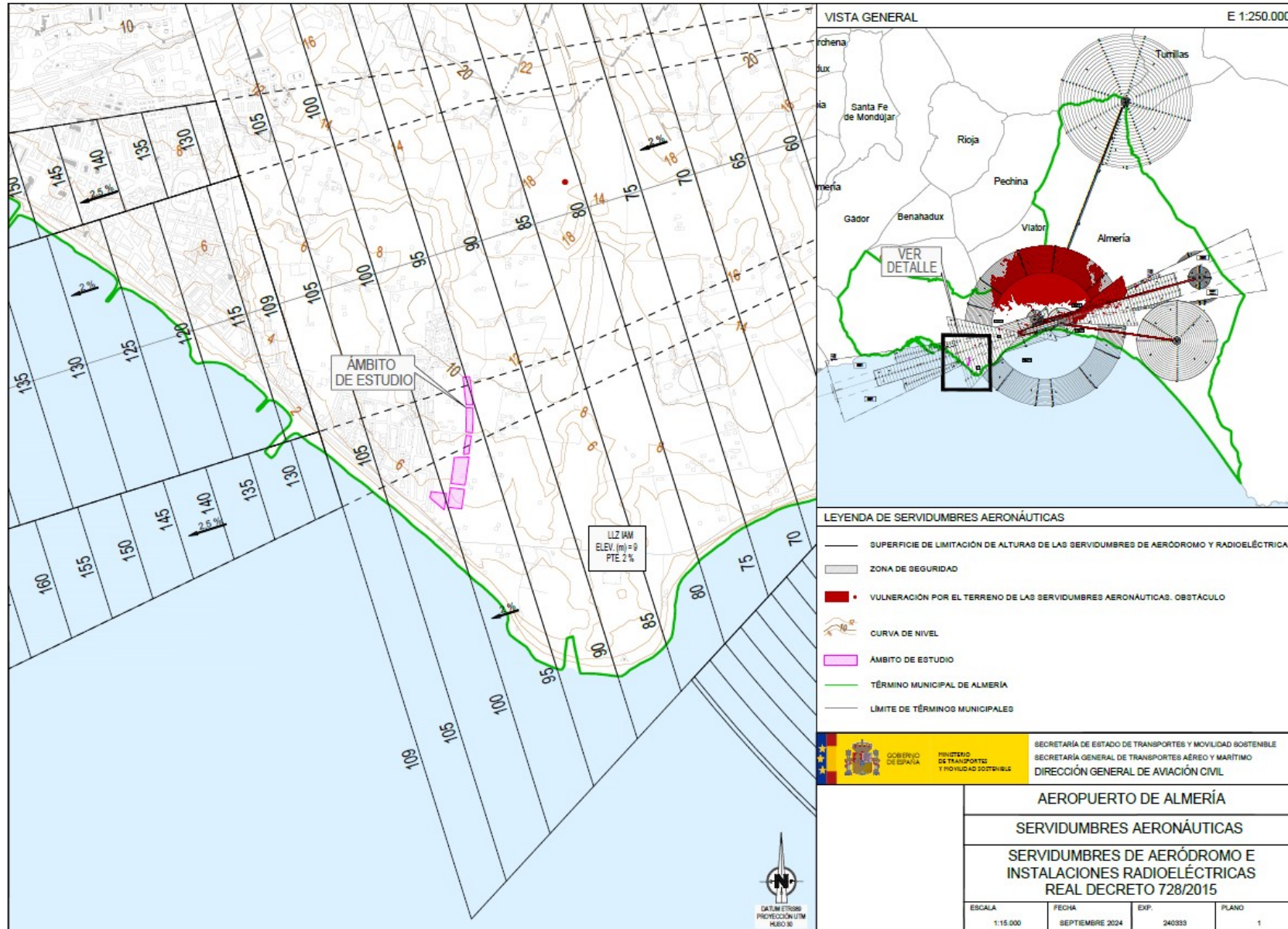
No obstante, el objeto de este Estudio de Detalle, sólo afecta a la ocupación bajo rasante.

2. NORMATIVA sobre autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas

Al encontrarse la totalidad del ámbito PP SUP-ACA-09 del PGOU de Almería 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 de Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3. PLANO DE AVIACIÓN CIVIL

Se presenta a continuación el plano de Servidumbres Aeronáuticas.



III. RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto

Es objeto de dicho documento modificar los parámetros de ocupación bajo rasante para la Parcela RP.A-2 del Plan Parcial, para posibilitar implantaciones de sótano que permitan garantizar la dotación completa exigida por los usos implantados en el edificio, favoreciendo así un producto que se adapte mejor a las exigencias actuales del modelo residencial.

2. Finalidad

La mejor aplicación de los criterios de ocupación bajo rasante establecidos para la Parcela RP.A-2 del PP SUP-ACA-09, del PGOU de Almería.

3. Contenido de la modificación

Nuevas condiciones propuestas para la parcela RP.A 2

Bajo rasante podrá construirse sótanos. Estas plantas deberán cubrir el cien por cien (100%) de las plazas de garaje que demanden los usos implantados en el edificio.

La ocupación bajo rasante no será mayor del ochenta por ciento (80%), para garantizar que, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela pueda arbolarse.

La posición de las plantas de sótano deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros a los linderos frontales, pudiéndose adosar a los linderos medianeros.

Almería, noviembre de 2025

El Arquitecto

Fdo.: Alfonso Monje de Pro

IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Debido al alcance y la naturaleza del instrumento de planeamiento, no se considera necesario realizar un informe de sostenibilidad económica.

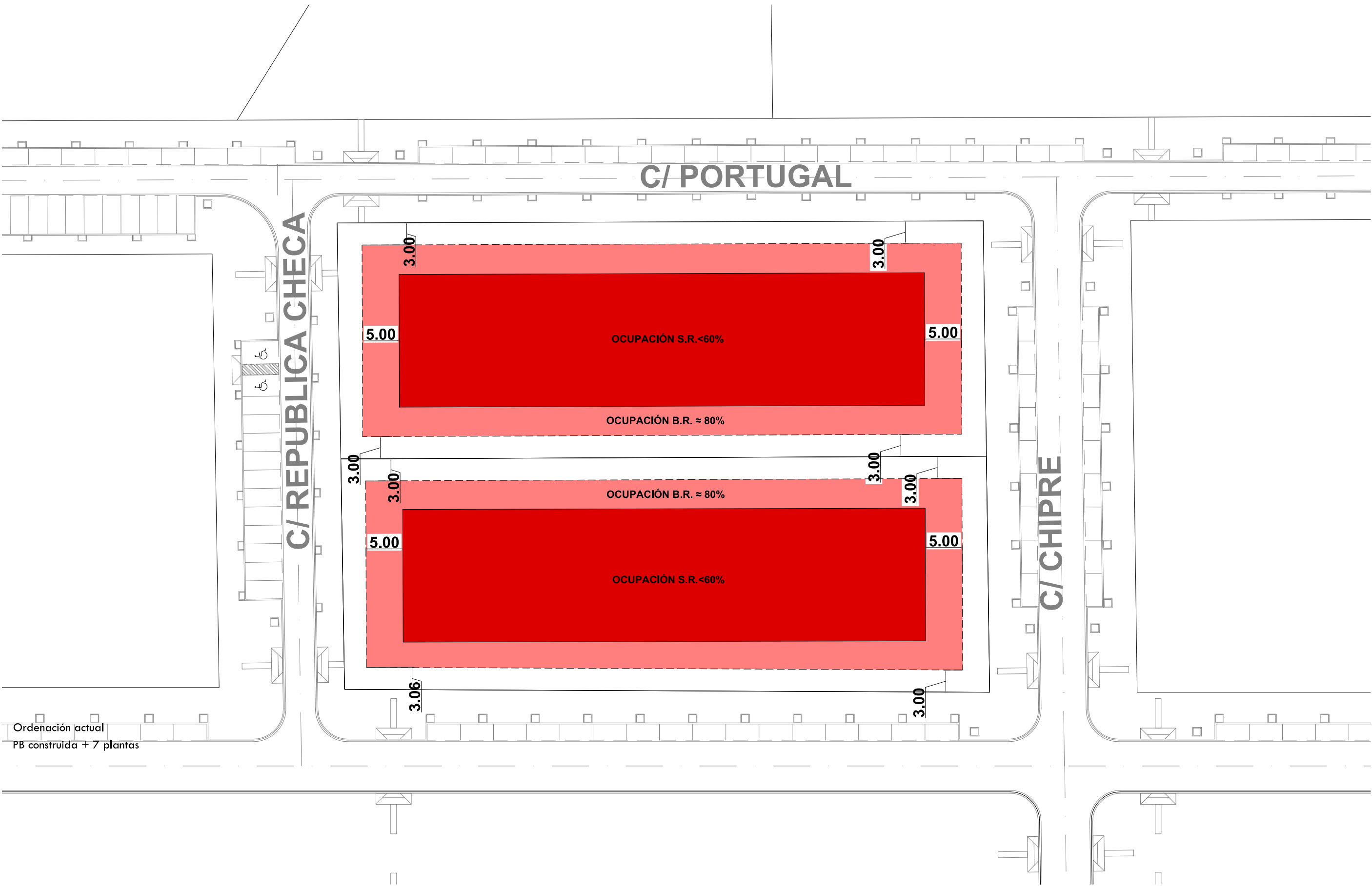
Además, no supone ningún impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Almería, noviembre de 2025

El Arquitecto



Fdo.: Alfonso Monje de Pro



Ordenación actual
PB construida + 7 plantas



