

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Situación: Avenida de la Estación, nº 21. Almería

PROMOTOR: EDIFICIO LUIS XIV S.C.A.

Arquitecto: Javier Torres Orozco

INDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

1.1 Datos previos

1.2 Descripción del solar

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

2.1 Normativa Autonómica

2.2 Normativa Municipal

2.3 Ordenanza de Edificación

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

4.1 Objetivos

4.2 Condiciones de la edificación

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1 Procedencia de su redacción

5.2 Justificación de la solución adoptada

6.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

7.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ANEXO

Documentación Fotográfica.

PLANOS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1 Datos previos

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo de la Sociedad Cooperativa Andaluza Edificio Luis XIV con C.I.F. F04896700 y domicilio en C/ Paseo de Almería, nº 5, 7º, de Almería.

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes del solar sito en Avenida de la Estación nº 21 de Almería.

1.2 Descripción del solar

El solar tiene una superficie de 588,90 m², y su forma es rectangular con un ancho de 10,30 metros y un fondo variable superior a los 50 metros. El lado corto del rectángulo coincide con su fachada a la Avenida de la Estación, mientras que en el lado largo hay un trozo de 9 metros de longitud que da fachada a una calle en fondo de saco, perpendicular a la calle Altamira.

El solar está ocupado por una edificación de dos plantas, entre medianeras, de finales del siglo XIX, que en su día estuvo destinada a viviendas con acceso y ventilación a través de un callejón/patio. En la actualidad se encuentra deshabitado, por no cumplir dichas viviendas las mínimas condiciones de salubridad y habitabilidad.

Referencia catastral de la parcela 8472005WF4787S.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

2.1 Normativa Autonómica

Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dice:

“1. Los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ellos podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.*
- b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”*

2.2 Normativa Municipal

Artículo 2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que dice:

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio, en su caso, de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso, el ámbito de los Estudios de Detalle será inferior a una parcela y se corresponderán en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. El contenido de los Estudios de detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

2.3 Ordenanza de Edificación

La normativa de aplicación es la correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU, para la zona de Edificación en Manzana Mc.

Los parámetros que definen la Ordenanza, son los siguientes:

- Posición de la edificación en la parcela

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

- Retranqueos

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 aumentado 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, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior 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 cinco (5) metros.
 - c) Cuando retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
 - d) Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

- Ocupación sobre rasante

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).
 - b) En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los quince (15) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50%) del resto.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

- Ocupación bajo rasante

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

- Edificabilidad neta

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas por el presente Plan.

- Altura de las edificaciones

1. La altura de la edificación estará en función del ancho de la calle a la que de frente y la cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 6.36 de las Normas de Edificación para los edificios con alineaciones obligatorias a vial. En todo caso la altura de la edificación no podrá exceder del doble del ancho del vial.
2. En función del ancho de la calle a la que de frente y para la subzona Mc, las alturas máximas serán:
- 3.

Anchura de la calle	Nº máximo de plantas	Altura máxima m2
Hasta 7m	PB +1	7,5 m
De 7m a 9m	PB +2	10,5 m
De 9m a 11m	PB +3	14 m
De 11m a 14m	PB +4	17 m
De 14m a 17m	PB +5	20 m
De 17m a 20m	PB +6	23 m
A partir de 20m	PB +7	26

En el caso del solar objeto de este Estudio de Detalle, las alturas serían:
Avenida de la Estación (20m de anchura), PB +7 (26 metros).
Calle en fondo de saco (9m de anchura), PB +3 (14metros).

- Áticos

1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja más una (PB+1)
 - b) Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las colindantes y la diferencia de alturas sea mayor o igual a una (1) planta o tres (3) metros
2. La planta ático deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de las alineaciones exteriores. En los lindes laterales con colindantes sólo se podrá adosar a la parte que esté construida y no podrá generar nunca nuevos paños medianeros en ninguna planta, para lo que se deberá retranquear de los mismos la dimensión que establezcan las ordenanzas, y como mínimo 3 m.
3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

- Patios

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

- Condiciones particulares de uso

1. Uso determinado de todas las subzonas será el residencial.
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
 - Talleres artesanales
 - Talleres de mantenimiento del automóvil
 - b) En las plantas altas los siguientes usos:
 - Terciario

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El inmueble y su parcela son propiedad de Edificio Luis XIV S.C.A.

La superficie de suelo es 588,90 m², 575,00 m² según la ficha catastral, y la superficie construida de la edificación 644,00 m², en dos plantas.

La parcela tiene los siguientes linderos:

- Norte: Edificio existente con fachada a calle Gregorio Marañón.
- Este: Edificio de Avda. de la Estación nº 23
- Oeste: Edificio existente con fachada a calle Altamira, calle en fondo de saco y edificio de Avda. de la Estación nº19.
- Sur: Avenida de la Estación

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 Objetivos

La redacción de este Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes de la futura edificación a realizar en la parcela que ocupa el número 21 de la Avenida de la Estación.

La solución propuesta no supone aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los aprovechamientos máximos previsto en el Plan General. Además no se modifican las superficies de las zonas verdes, que no existen, ni las condiciones de ordenación, de tal forma que no resultan afectados los predios colindantes.

4.2 Condiciones de la edificación

La normativa de aplicación será a las Normas Urbanísticas del PGOU, para la zona Edificación en Manzana Mc con carácter general y específicamente los parámetros que se definen a continuación:

- Posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

La edificación sobre rasante se define en planos, fijando los fondos máximos para cada altura.

- Retranqueos

La planta octava (PB+7), se retranqueará tres (3) metros en su fachada a la avda. de la Estación. En la fachada a la calle en fondo de saco, la edificación se retranqueará tres (3) metros a partir de la cuarta (PB+3) planta.

- Ocupación sobre rasante

La edificación podrá ocupar sobre rasante la totalidad de la parcela, en Planta Baja. En las plantas altas se ajustará a los retranqueos señalados en el plano nº 3. En la zona con altura de PB+7, se sitúa un patio cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.48 de las Ordenanzas del PGOU, para esa altura. Su posición podrá modificarse en función del proyecto de edificación a realizar en su día.

- Ocupación bajo rasante

La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

- Edificabilidad neta

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación, fijadas por el presente Estudio de Detalle, que no supera la edificabilidad permitida por el PGOU vigente para esa parcela. A tal efecto se hace una doble comprobación, en primer lugar aplicando solo las condiciones de ocupación y altura de la ordenanza y en segundo lugar introduciendo los patios que debería tener un edificio para cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación.

Opción 1

Edificabilidad máxima según la ordenanza de aplicación Mc

	P BAJA	P 1,2,3	P 4	P 5,6,7	P 8
ZONA 1	26,14	13,07			
ZONA 2	356,56	356,56	356,56		
ZONA 3	45,00	45,00			
ZONA 4	3,35	1,675			
ZONA 5	3,35	1,675	1,675	1,675	
ZONA 6	123,60	123,60	123,60	123,60	123,60
ZONA 7	30,90	30,90	30,90	30,90	
VUELO CALLE		4,05			
VUELO AVDA		6,18	6,18	6,18	
	588,90	582,71	518,92	162,36	123,60

Zonas definidas, según fondos edificables y zonas en las que se pueden construir áticos en función de la altura de los edificios colindantes, en plano nº2 de este estudio de detalle.

Sumando la primera columna, la segunda multiplicada por tres, la tercera, la cuarta por tres y la quinta, obtenemos un valor de 3.466,61 metros cuadrados.

Opción 2

Edificabilidad máxima según la ordenanza de aplicación Mc con patios.

Se han considerado las dimensiones según el artículo 6.48 del PGOU, en función de las alturas que delimitan los patios, considerando una altura de planta de 3,10 metros.

	P BAJA	P 1,2,3	P 4	P 5,6,7	P 8
ZONA 1	18,21				
ZONA 2	327,39	327,39	327,39		
ZONA 3	45,00	45,00			
ZONA 4	17,14				
ZONA 5	26,63				
ZONA 6	123,60	123,60	123,60	123,60	123,60
ZONA 7	30,90	30,90	30,90	30,90	
VUELO CALLE		4,05			
VUELO AVDA		6,18	6,18	6,18	
	588,87	537,12	488,07	160,68	123,60

Zonas definidas, según fondos edificables y posición y dimensiones de patios, en plano nº3 de este estudio de detalle.

Sumando la primera columna, la segunda multiplicada por tres, la tercera, la cuarta por tres y la quinta, obtenemos un valor de 3.293,94 metros cuadrados. Esta será la edificabilidad máxima permitida por este estudio de detalle

Tomaremos este último valor de **3.293,94** como edificabilidad máxima del estudio de detalle.

- Alturas

La altura máxima de la edificación será PB +7 (26 metros), en la Avda. de la Estación, con el retranqueo definido en la última planta. En la calle en fondo de saco la altura máxima en fachada será PB +2 (10,50 metros), pudiendo llegar a PB +5 (20 metros), en la zona retranqueada.

En el plano nº 3 de este estudio de detalle se definen alturas y fondos de edificación.

- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, así como elementos diáfanos para ocultación de maquinaria en edificios en que esté justificado.

Las cámaras de aire, piscinas privadas y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, armarios o cuartos de telecomunicación, escaleras ligeras, antenas necesarias, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar una altura de 3,5 m. (excepción hecha de las antenas propiamente dichas, que tendrán la altura necesaria), y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. Los remates de cajas de escaleras, ascensores y cuartos de armario o armarios de telecomunicación tendrán como máximo las dimensiones estrictas de su uso; los cuartos de depósitos e instalaciones no podrán sobrepasar la dimensión de 12 m² útiles (salvo casos debidamente justificados por las características especiales del edificio al que sirven).

Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Las estaciones de telefonía digital consistentes en las correspondientes antenas y casetas, que tendrán las dimensiones estrictas para la instalación, no permitiéndose éstas en las zonas internas al área central.

- Condiciones de uso

Se permitirán los usos residencial, terciario y dotacional. El uso de garaje privado se permite, además de en sótano, en las plantas sobre rasante baja, primera y segunda, en la zona definida en planos.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1 Procedencia de su redacción

Se redacta este Estudio de Detalle al amparo de lo previsto en el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de lo dispuesto en el art. Artículo 2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el objeto ordenar volúmenes en una parcela de suelo urbano.

5.2 Justificación de la solución adoptada

La parcela objeto del estudio de detalle tiene una forma rectangular muy alargada con una relación entre ancho y largo 1 / 5 a 6, siendo la fachada principal el lado corto. Por este motivo se plantea la edificación en dos zonas, la situada al sur con fachada a la Avda. de la Estación, y con una altura permitida mayor, donde se concentra la edificación destinada a local comercial y viviendas, y la situada en el norte, entre medianeras, que se destina a aparcamiento. En función de esos usos se reajustan las alturas máximas permitidas en cada zona, bajando la altura máxima en fachada en las dos calles, pero modificando los fondos edificables definidos en la ordenanza de aplicación por otros fondos más acordes con la edificación prevista.

El cálculo de la edificabilidad según el actual PGOU se detalla en el plano nº 2, aplicando las alturas y los fondos edificables de la ordenanza Mc.

La solución planteada no incrementa el aprovechamiento, ni supone alteración de los espacios libres o dotaciones de equipamientos públicos. Además, se mantienen las condiciones de ordenación de los previos colindantes, no alterando ni perjudicando a éstos.

6.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Este Estudio de Detalle por referirse únicamente a la ordenación de volúmenes de una parcela de suelo urbano, no se ve afectado por las disposiciones sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. No obstante el Proyecto de Edificación cumplirá con el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y demás normativa sobre accesibilidad.

7.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería. En el plano que se adjunta como Anexo I, se presentan 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 gálibo de viario a vía férrea.

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 584/72 en su actual redacción.

Octubre 2018

El Arquitecto
Javier Torres Orozco

ANEXO I
Plano Servidumbres Aeronáuticas

PLANOS

- 1. Situación**
- 2. Edificabilidad PGOU.
Opción 1**
- 3. Edificabilidad PGOU.
Opción 2**
- 4. Propuesta**