

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

**PROMOTOR: EDIFICIO LUIS XIV S.C.A.**

**1.- Agentes y ámbito de aplicación**

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.

Su ámbito es un solar sito en Avenida de la Estación nº 21 de Almería, que tiene una superficie de 588,90 m<sup>2</sup>, y su referencia catastral es 8472005WF4787S. El inmueble y su parcela son propiedad de Edificio Luis XIV S.C.A.

**2.- Objetivo del Estudio de Detalle**

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 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.

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.

**3.- Determinaciones**

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 planos. 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 3.293,94 metros cuadrados, que es 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.

- 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 se definen alturas y fondos de edificación.

- 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.

Se cumple con la Normativa de Accesibilidad y se tendrán en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería.

Octubre 2018

El Arquitecto  
Javier Torres Orozco