

Su expte.:

Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

N. Ref.: URB/APA/FTP

Dirección General de Patrimonio









Asunto: Consulta sobre calificación urbanística de bienes inmuebles.

C/ Juan Antonio de Vizarrón, s/n (Edif. Torretriana)

C.P.: 41092 – Sevilla.

(serviciopatrimonio.cehyfe@juntadeandalucia.es)

En relación su solicitud, con registro de entrada en esta Delegación Territorial de 13/02/2023, mediante la que se solicita información urbanística de tres inmuebles con referencias catastrales; 8471202WF4787S0045DZ, 8471202WF4787S0088ZY y 8471020WF4787S0047GM, ubicados en el Edificio “Torres Bermejas” Avenida de la Estación, n.º 25 – 1º A, se informa lo siguiente:



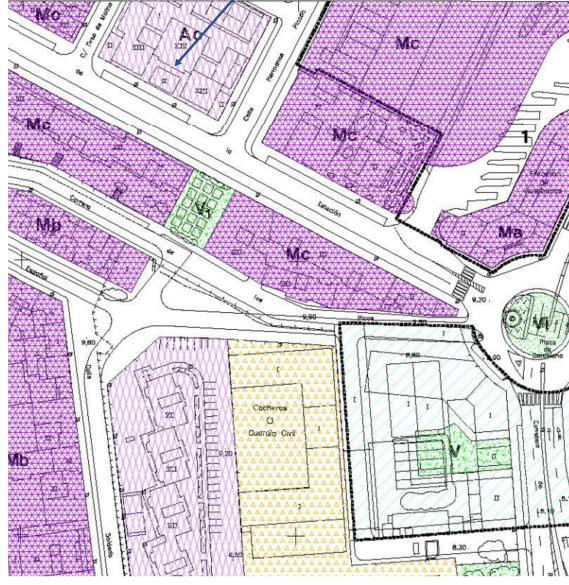
- 8471202WF4787S0045DZ -	- 8471202WF4787S0088ZY -																														
<p><b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b></p> <p>Referencia catastral 8471202WF4787S0045DZ  </p> <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 Es:E Pl:00 Pt:14 04005 ALMERIA (ALMERÍA)</p> <p>Clase Urbano</p> <p>Uso principal Oficinas</p> <p>Superficie construida  259 m<sup>2</sup></p> <p>Año construcción 1972</p>	<p><b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b></p> <p>Referencia catastral 8471202WF4787S0088ZY  </p> <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 Es:5 Pl:91 Pt:B0 04005 ALMERIA (ALMERÍA)</p> <p>Clase Urbano</p> <p>Uso principal Oficinas</p> <p>Superficie construida  456 m<sup>2</sup></p> <p>Año construcción 1972</p>																														
<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p> <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p>  <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 ALMERIA (ALMERÍA)</p> <p>Superficie gráfica 1.548 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 2,124300 %</p>	<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p> <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p>  <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 ALMERIA (ALMERÍA)</p> <p>Superficie gráfica 1.548 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 3,134000 %</p>																														
<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> <th>Tipo Reforma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OFICINA</td> <td>5</td> <td>00</td> <td>04</td> <td>259</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	OFICINA	5	00	04	259		<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> <th>Tipo Reforma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OFICINA</td> <td>5</td> <td>EN</td> <td>B</td> <td>388</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>68</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	OFICINA	5	EN	B	388		ELEMENTOS COMUNES				68	
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma																										
OFICINA	5	00	04	259																											
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma																										
OFICINA	5	EN	B	388																											
ELEMENTOS COMUNES				68																											
Ubicación: Planta Baja	Ubicación: Entreplanta																														

C/ Hermanos Machado, 4 – 6ª planta  
04001 - Almería

T: 9500112 00  
dt.almeria.cfatv@juntadeandalucia.es





- 8471020WF4787S0047GM -	- Plano Calificación del PGOU de Almería -																		
<p><b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b></p> <p>Referencia catastral 8471202WF4787S0047GM  </p> <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 Es:5 Pl:01 Pt:02 04005 ALMERIA (ALMERIA)</p> <p>Clase Urbanc</p> <p>Uso principal Residencial</p> <p>Superficie construida 187 m<sup>2</sup></p> <p>Año construcción 1972</p>	<p>- Situación -</p> 																		
<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p> <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p> <p>Localización AV ESTACION DE LA 25 ALMERIA (ALMERIA)</p> <p>Superficie gráfica 1.548 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 1,276200 %</p>																			
<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"><thead><tr><th>Uso principal</th><th>Escalera</th><th>Planta</th><th>Puerta</th><th>Superficie m<sup>2</sup></th><th>Tipo Reforma</th></tr></thead><tbody><tr><td>VIVIENDA</td><td>5</td><td>01</td><td>02</td><td>158</td><td></td></tr><tr><td>ELEMENTOS COMUNES</td><td></td><td></td><td></td><td>29</td><td></td></tr></tbody></table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	VIVIENDA	5	01	02	158		ELEMENTOS COMUNES				29		
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma														
VIVIENDA	5	01	02	158															
ELEMENTOS COMUNES				29															
Ubicación: Planta 1																			

Tal y como se puede observar en el plano de calificación del suelo del PGOU de Almería, los inmuebles se encuentran ubicados en una parcela a la que le es aplicable los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU de Almería para la ordenanza de “Edificación Abierta – Subzona A.c”. Esta ordenanza se regula en los arts. 11.149 a 11.162 de las normas urbanísticas del PGOU.

Entre los parámetros urbanísticos más relevantes destacan los siguientes:

- Condiciones particulares de Uso.-
  - Uso determinado en todas las subzonas será el residencial.
  - Además de los expresamente grafiados en el plano de calificación, usos y sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
    - En las plantas bajas:
      - Terciario
      - Talleres artesanales.
      - Talleres de mantenimiento del automóvil.
    - En las plantas altas los siguientes usos:
      - Terciario.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	02/03/2023	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmHFACP5LKHXJ4GGV44W2HSYSTE	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Ocupación sobre rasante.- La ocupación de la parcela será como máximo del 60 % de su superficie. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre separación a linderos y entre edificaciones
- 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.- La altura de las edificaciones estará en función del ancho de la calle a la que de frente y la cota de referencia se fijará por las reglas establecidas en el apartado 2 del art. 6.36 de estas normas para los edificios exentos . En todo caso la altura de la edificación no podrá exceder del doble del ancho del vial.

Para la subzona A.c.:

<b>Anchura de la Calle</b>	<b>Número máximo de plantas</b>	<b>Altura máxima en unidades métricas</b>
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 m.

El Jefe del Servicio de Urbanismo  
Fdo.: Francisco José Torres Pérez

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	02/03/2023	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmHFACP5LKHXJ4GGV44W2HSYSTE	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	