

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA. Nº 50. ADRA (ALMERÍA)
PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
ARQUITECTO: GYS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EXPTE: 42/19gys
FECHA: MARZO 2023

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA. Nº 50. ADRA (ALMERÍA)
PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
ARQUITECTO: GyS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EXPTÉ: 42/19gys
FECHA: MARZO 2023

ÍNDICE

a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

- a.1. Antecedentes y encargo
- a.2. Documentación
- a.3. Objeto del Estudio de Detalle
- a.4. Información previa
- a.5. Descripción de los volúmenes resultantes
- a.6. Cuadro de superficies por plantas
- a.7. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente
- a.8. Relación de propietarios afectados
- a.9. Sostenibilidad económica
- a.10. Tramitación

ANEXOS

- Anexo 1. Escritura de la propiedad
- Anexo 2. Coordenadas UTM solar
- Anexo 3. Plano catastral y fotografía del solar

b) PLANOS

c) RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA. Nº 50. ADRA (ALMERÍA)
PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
ARQUITECTO: GyS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EXPTE: 42/19gys
FECHA: MARZO 2023

a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

a.1. ANTECEDENTES Y ENCARGO

Por encargo de ECVA 21 S.L. con C.I.F. B05302583 y domicilio en C/ San Sebastián nº 1. 1º. Adra (Almería), se redacta el presente Estudio de Detalle por el arquitecto D. José María García Ramírez, colegiado nº 74 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con domicilio en Plaza Dalías nº 1. Ed. Celulosa II, 1º-1ª, 04007 de Almería, sobre el solar del Paseo Marítimo de Adra nº 50. Adra-Almería.

a.2. DOCUMENTACIÓN

El presente documento se ajusta a lo establecido en el art. 94 del Reglamento General de la LISTA, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, conteniendo los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y de ordenación.
- b) Cartografía.
- c) Resumen ejecutivo.

a.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes resultantes en la aplicación estricta de la normativa vigente, ya que con esta, las alturas del edificio serían:

Paseo Marítimo:	PB+4+Ático	
C/ Quevedo:	PB+3+Ático PB+4+Ático	Vuelta de 1,5 veces el ancho de la calle Quevedo.
Pza. de los Jardincillos:	PB+3+Ático	
C/ Explanada de Heredia:	PB+4+Ático PB+3+Ático	Hasta prolongación fachada del Paseo Marítimo. resto de fachada.

El edificio resultante tiene una volumetría extraña, no deseada, y con una fachada trasera (a la Plaza de los Jardincillos) sin continuidad.

Por ello, se plantea un Estudio de Detalle que ordene este volumen inicial, manteniendo la altura máxima PB+4+Ático en todo el solar, sin aumento de la superficie construida máxima obtenida en aplicación estricta de las ordenanzas, con un pequeño retranqueo de la planta cuarta respecto de las 1ª, 2ª y 3ª, y con un retranqueo de la planta ático de 4 m respecto de la Plaza de los Jardincillos y 3 m en el resto de calles, siendo todos estos retranqueos de alineaciones paralelas a las alineaciones de las fachadas del solar.

Igualmente se ordenan los volúmenes de los vuelos previstos por la normativa y que son:

Paseo Marítimo:	1.25mx 0.60x17.14m= 12.82m ²	(12.82m ² en E.D.)
C/ Quevedo:	1.00mx 0.60x24.82m= 14.89m ²	(14.89m ² en E.D.)
Plaza Jardincillos:	0.75mx 0.60x22.40m= 10.08m ²	(10.08m ² en E.D.)
C/ Explanada de Heredia:	1.00mx 0.60x21.95m= 13.17m ²	(13.17m ² en E.D.)

a.4. INFORMACIÓN PREVIA

a.4.1. Emplazamiento

Solar situado en el nº 50 del Paseo Marítimo de Adra. Almería.

El solar tiene 446,86 m² y tiene la siguiente referencia catastral: 8371701VF9687A0001MZ.

a.4.2. Entorno físico

La edificación se desarrollará sobre un solar de suelo urbano consolidado y con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela.

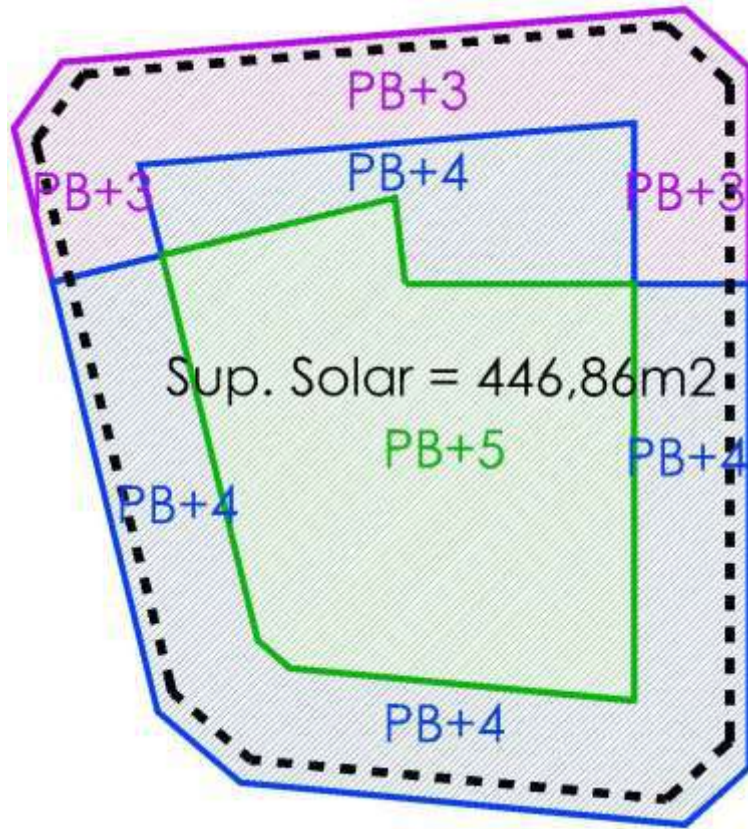
El solar tiene una superficie de 446,86 m² y es prácticamente llano y plano.

a.4.3. Normativa urbanística

Son de aplicación:

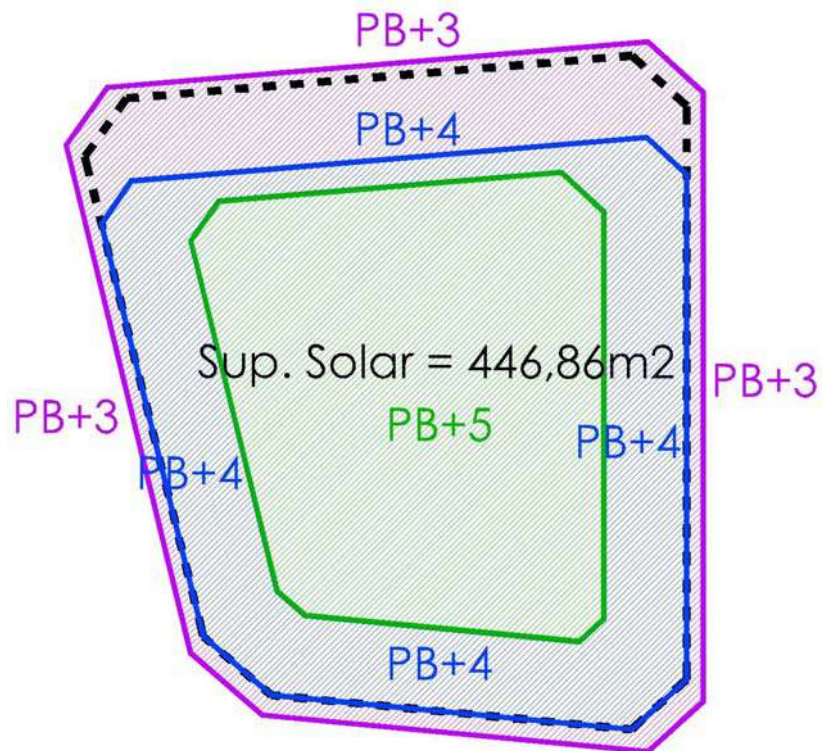
- LISTA, Ley 7/2021 de 1 de diciembre.
- Reglamento General Lista. Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.
- NNSS Adra.

a.5. DESCRIPCIÓN DE LOS VOLÚMENES INICIALES (NNSS)



PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86 m2
P. BAJA	446,86 m2
P. 1ª	497,85 m2
P. 2ª	497,85 m2
P. 3ª	497,85 m2
P. 4ª	391,98 m2
P. 5ª	178,67 m2
P. CUBIERTA	15,71 m2
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77 m2

a.6. DESCRIPCIÓN DE LOS VOLÚMENES FINALES (E.D.)



PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86 m2
P. BAJA	446,86 m2
P. 1ª	497,85 m2
P. 2ª	497,85 m2
P. 3ª	497,85 m2
P. 4ª	382,62 m2
P. 5ª	203,74 m2
P. CUBIERTA	0,00 m2
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77 m2

a.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

El presente Estudio de Detalle cumple con las determinaciones de lo establecido en la LISTA, artículo 62, ya que tiene por objeto completar, adaptar y modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecida en la normativa detallada dentro del suelo urbano del núcleo de Adra.

No se modifica el uso urbanístico del suelo, ni se altera la edificabilidad máxima prevista inicialmente, ni el número de viviendas máximo previsto; tampoco incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones ni a otros suelos no incluidos en su ámbito.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el punto c) del Artículo 94 del reglamento LISTA ya que tiene por objeto la ordenación de los volúmenes establecida en el instrumento de ordenación.

a.8. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Dadas las características y objeto del Estudio de Detalle, se considera que no hay propietarios afectados distintos del Promotor y propietario único de la parcela objeto del proyecto, cuyos datos actualizados a efectos de notificaciones son:

ECVA 21 S.L.
CIF: B05302583
Domicilio: C/ San Sebastián nº 1. 1º. Adra.
04770 Almería

Se acompaña escritura de propiedad en el Anexo 1.

a.9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en la LISTA, la documentación de los instrumentos de planeamiento deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará en partidas el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente Estudio de Detalle no aumenta la edificabilidad máxima prevista ni el número de viviendas, ni ningún otro parámetro que suponga modificación o nuevas implantaciones de servicios urbanísticos ni dotaciones de nuevos suelos de uso público: zonas verdes, equipamiento, etc...

Por tanto, la incidencia económica de la aprobación del presente Estudio de Detalle no tiene repercusión económica alguna para las distintas Haciendas Públicas.

a.10. TRAMITACIÓN

Corresponde la aprobación inicial y definitiva a la Corporación local en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

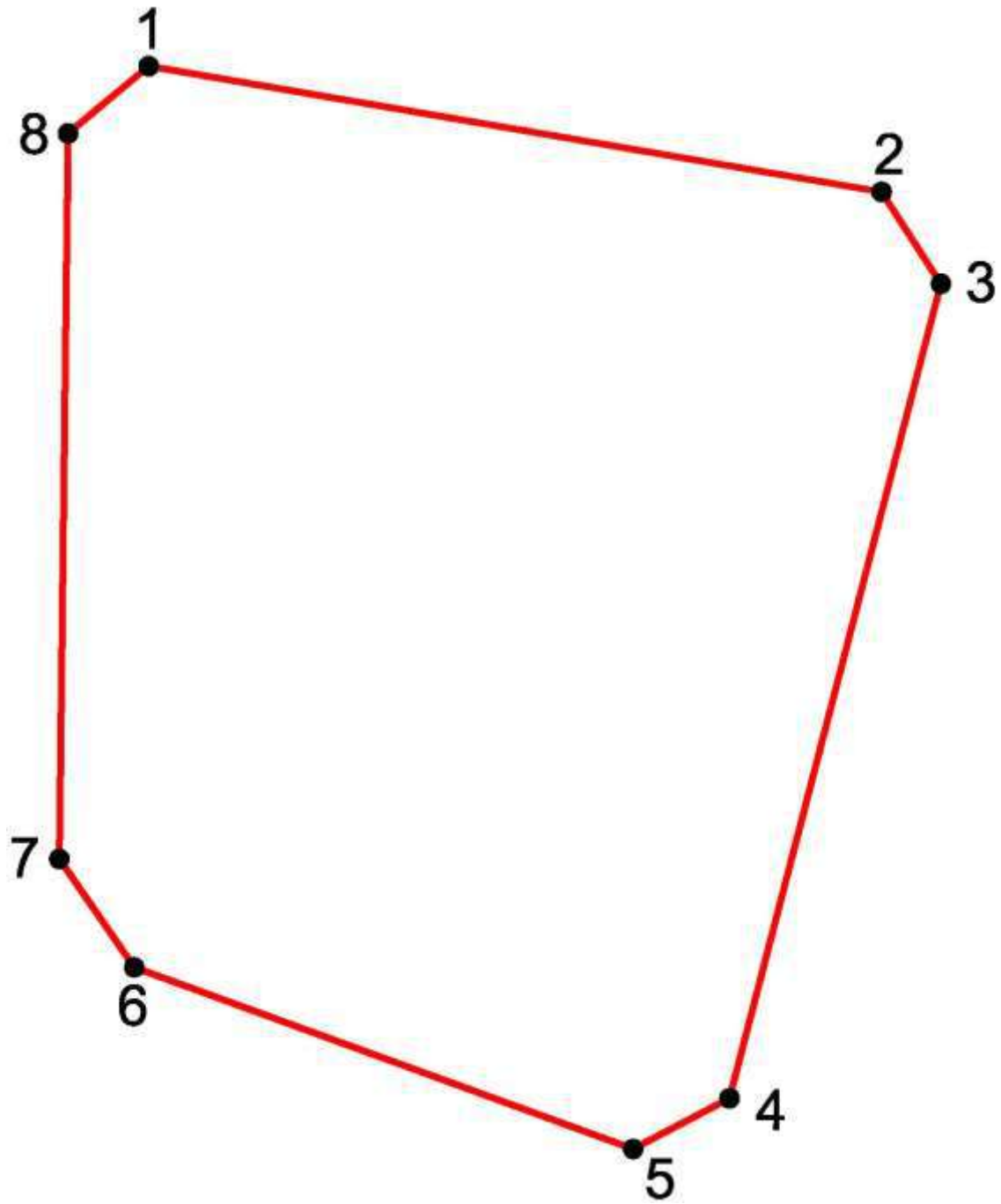
La tramitación de los Estudios de Detalle se hará de acuerdo con el Reglamento LISTA, Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se notificará a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y se publicará, en el Boletín Oficial de la provincia el acuerdo aprobatorio.

En Almería, marzo de 2023


Fdo. José María García Ramírez
GyS Arquitectos S.L.

ANEXO 1. ESCRITURA DE LA PROPIEDAD

ANEXO 2. COORDENADAS UTM SOLAR



1	X = 498134.0934	Y = 4066894.5009
2	X = 498152.2324	Y = 4066891.3901
3	X = 498153.7009	Y = 4066889.1163
4	X = 498148.4662	Y = 4066868.9589
5	X = 498146.0841	Y = 4066867.7070
6	X = 498133.7354	Y = 4066872.2002
7	X = 498131.8802	Y = 4066874.8839
8	X = 498132.0979	Y = 4066892.8391

ANEXO 3. PLANO CATASTRAL Y FOTOGRAFÍA DEL SOLAR



PARCELA (URBANA)



b) PLANOS

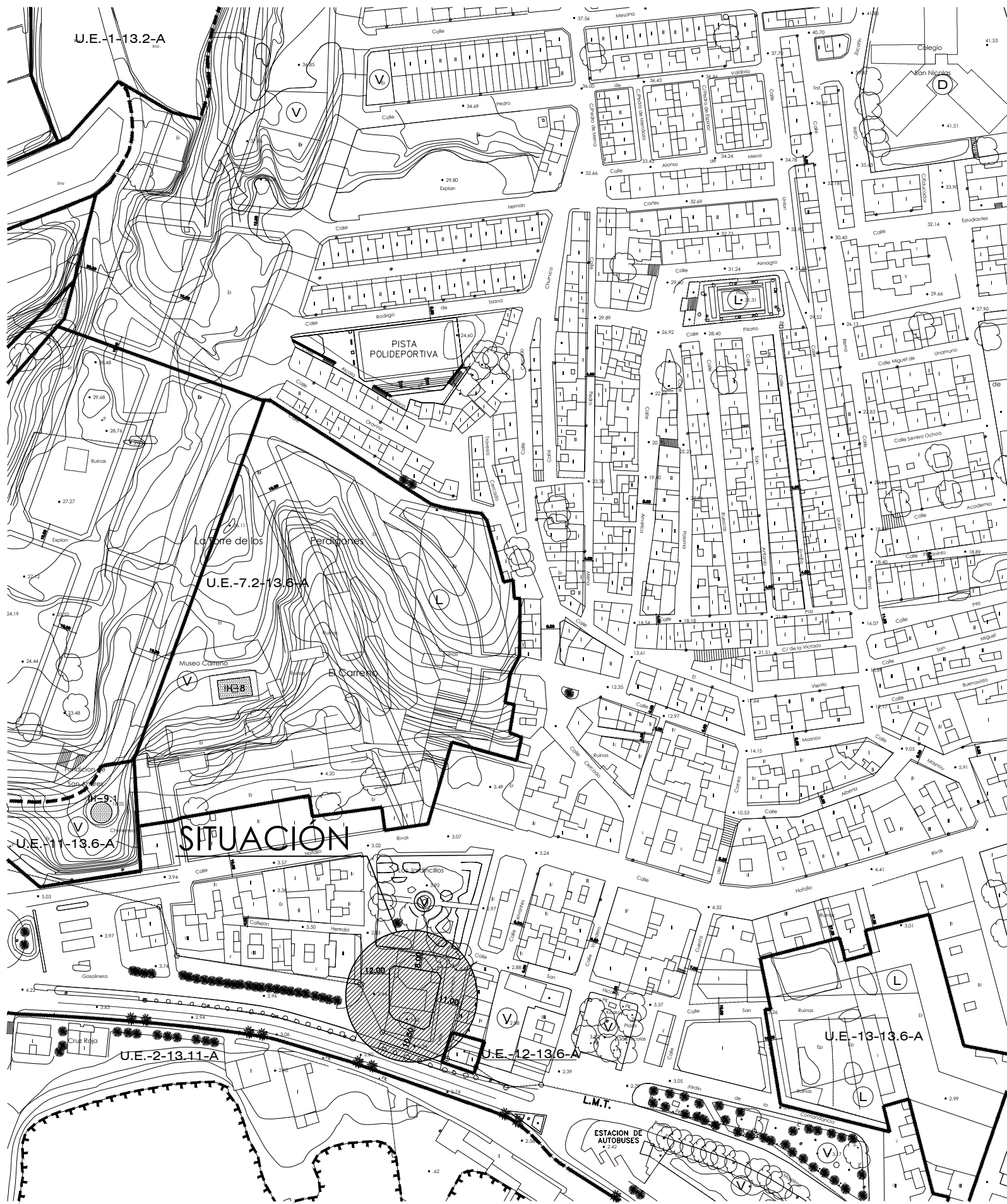
b.1. Situación. e: 1/2000.

b.2. Plano emplazamiento. e: 1/250.

b.3. Volúmenes iniciales (NNS) y finales (Estudio de Detalle). e: 1/200.

b.4. Plantas y alzados según Estudio de Detalle. e: 1/200.

b.5. Justificación de vuelos. e: 1/200.



ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -



PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
 PLANO: SITUACIÓN

ESCALA: 1/2000
 ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº
01

mmr

REF: 42-19GYS



Sup. Solar = 446,86m²

ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -

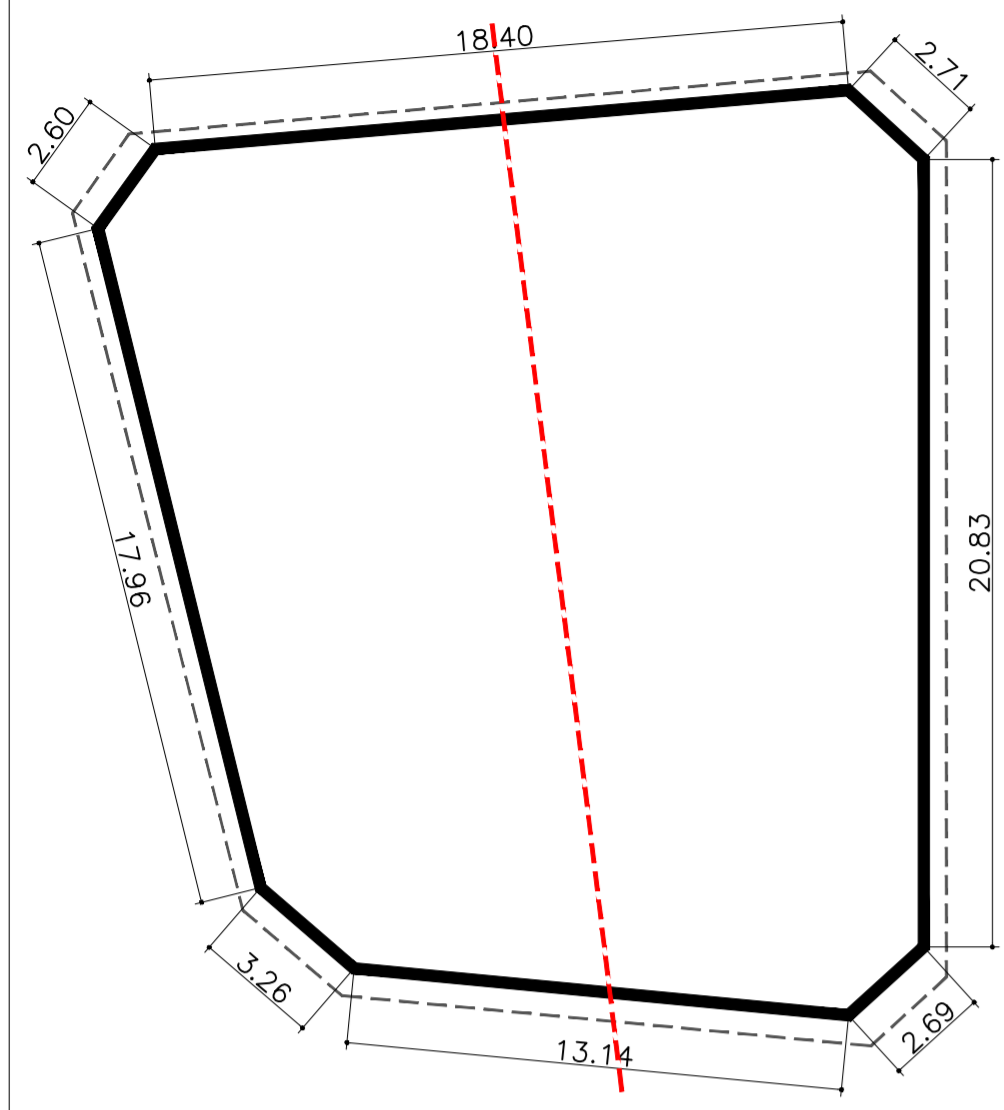


PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
 PLANO: EMPLAZAMIENTO

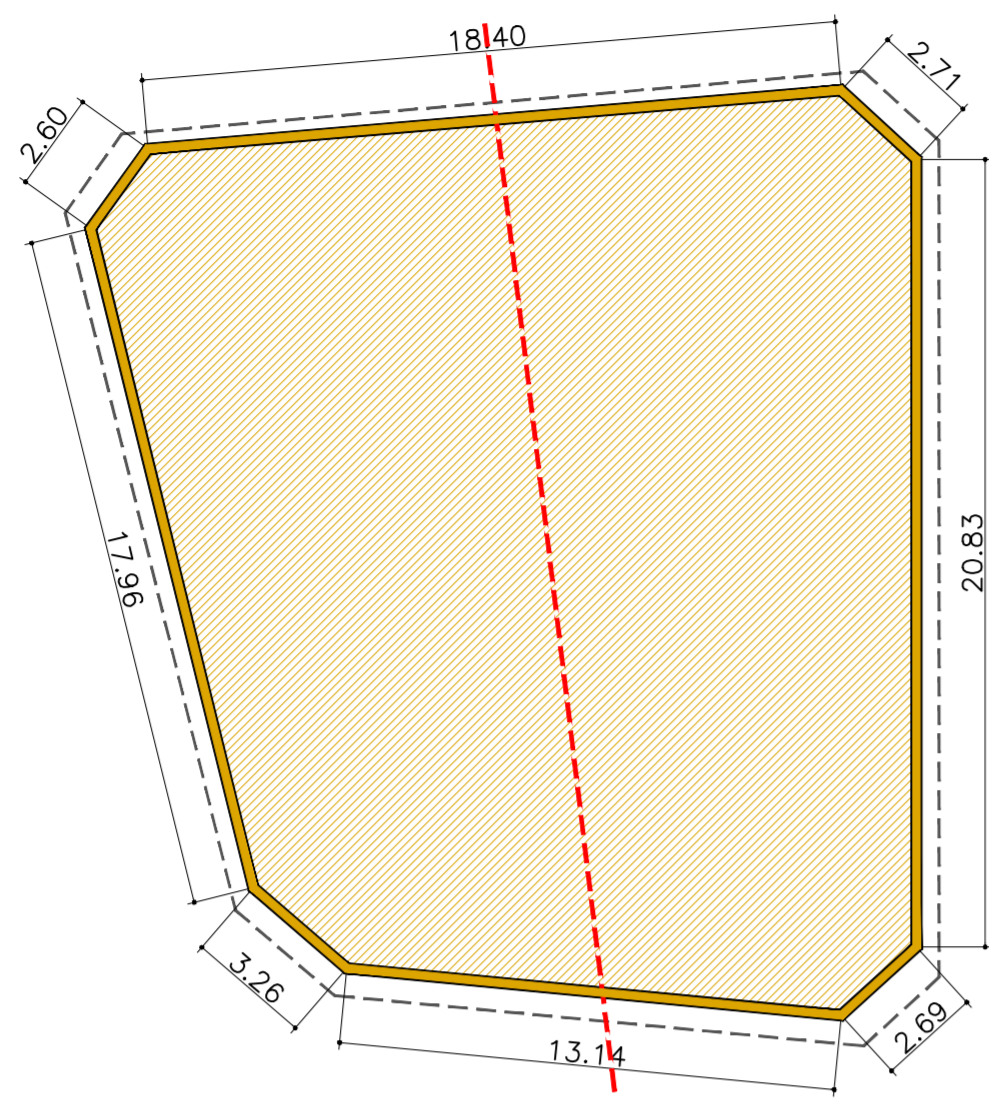
ESCALA: 1/200
 ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº
02

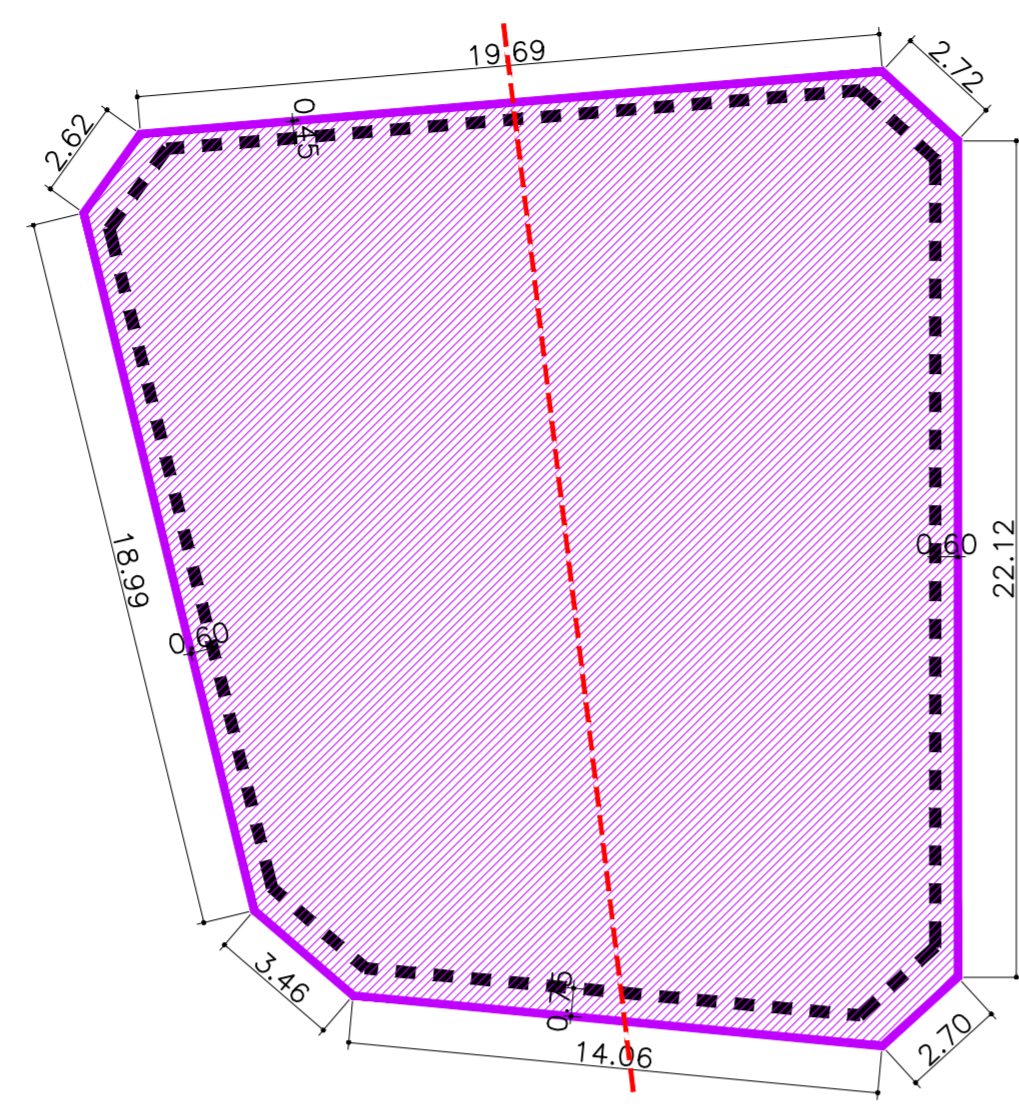
VOLÚMENES INICIALES (NNSS)



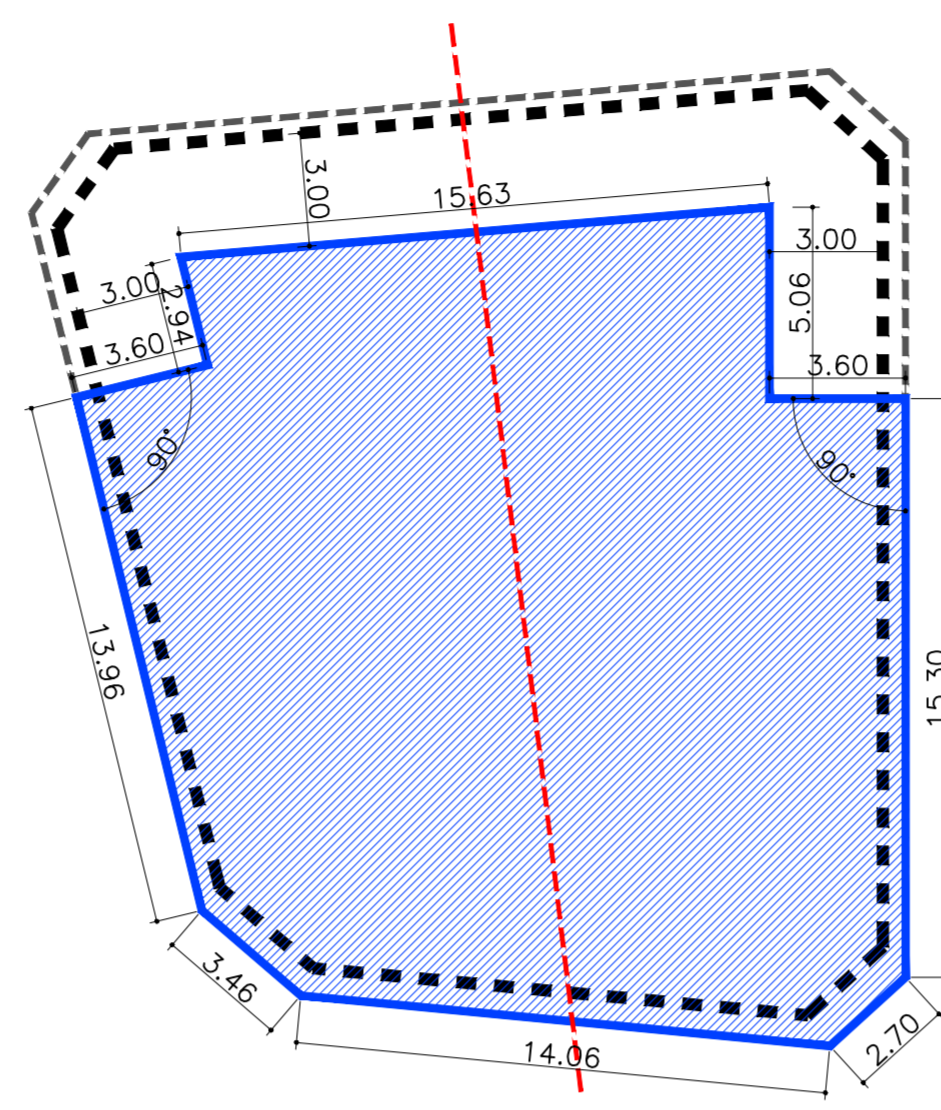
P. SÓTANO
S: 446,86m²



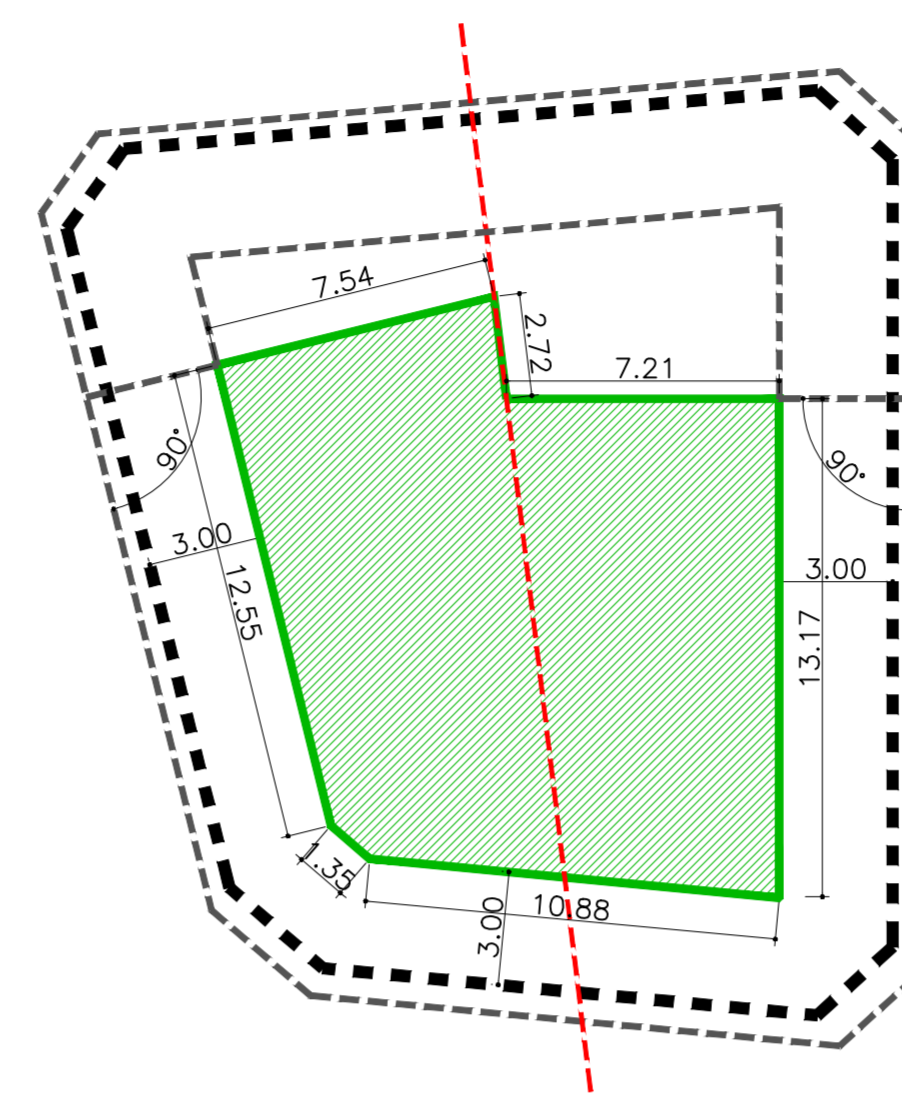
P. BAJA
S: 446,86m²



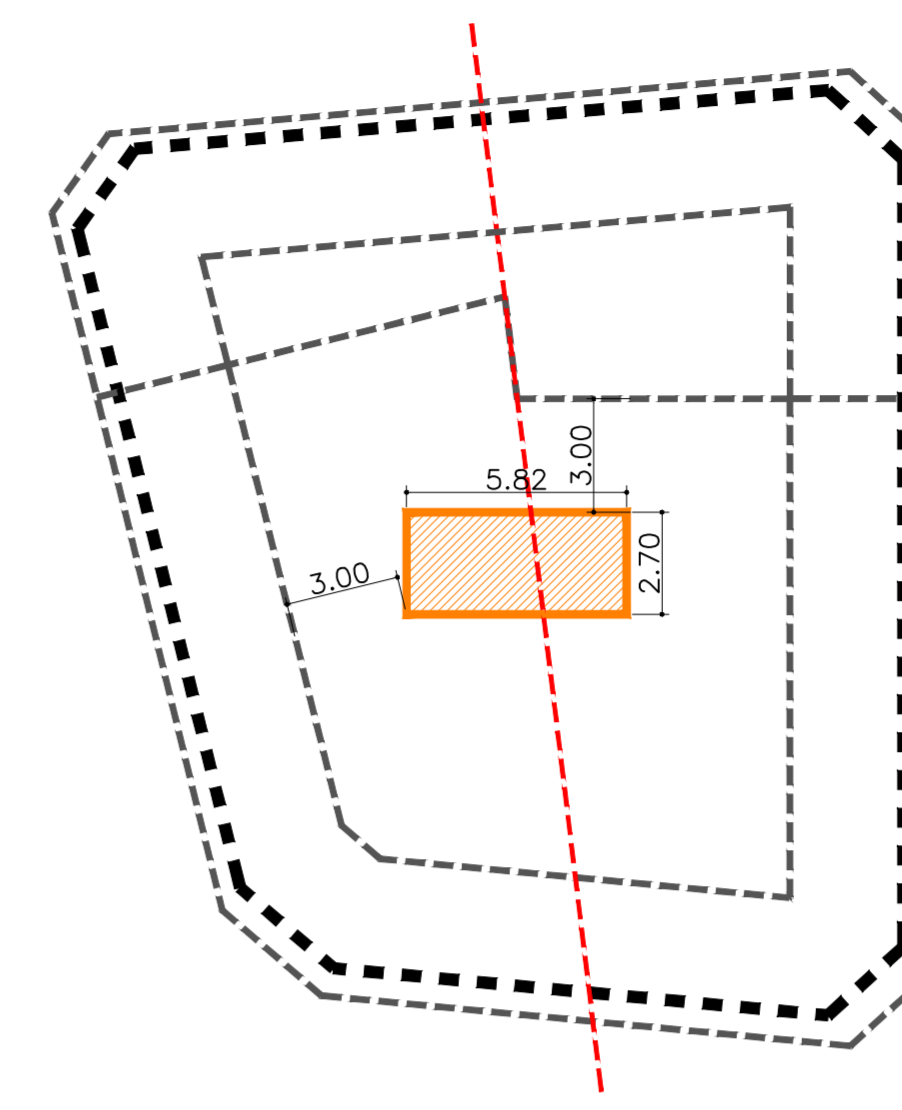
P. 1ª/2ª/3ª
S: 497,85m²



P. 4ª
S: 391,98m²

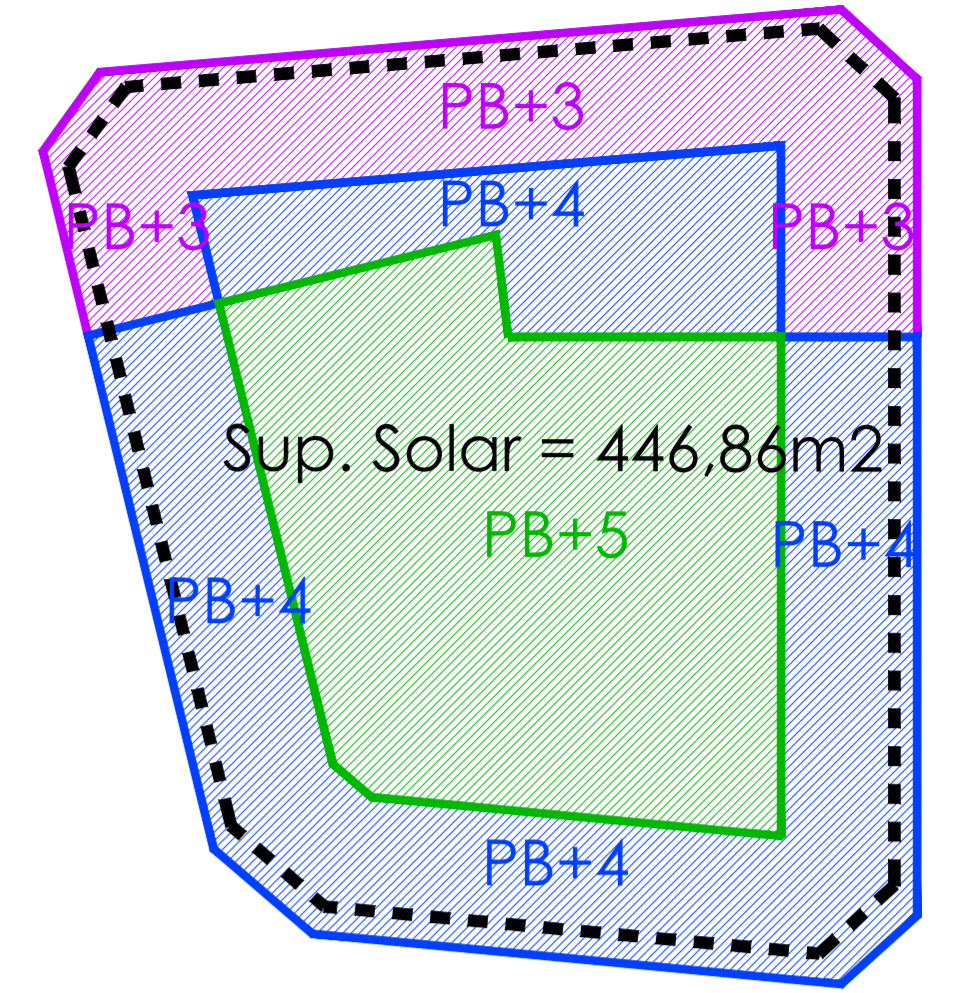


P. 5ª
S: 178,67m²



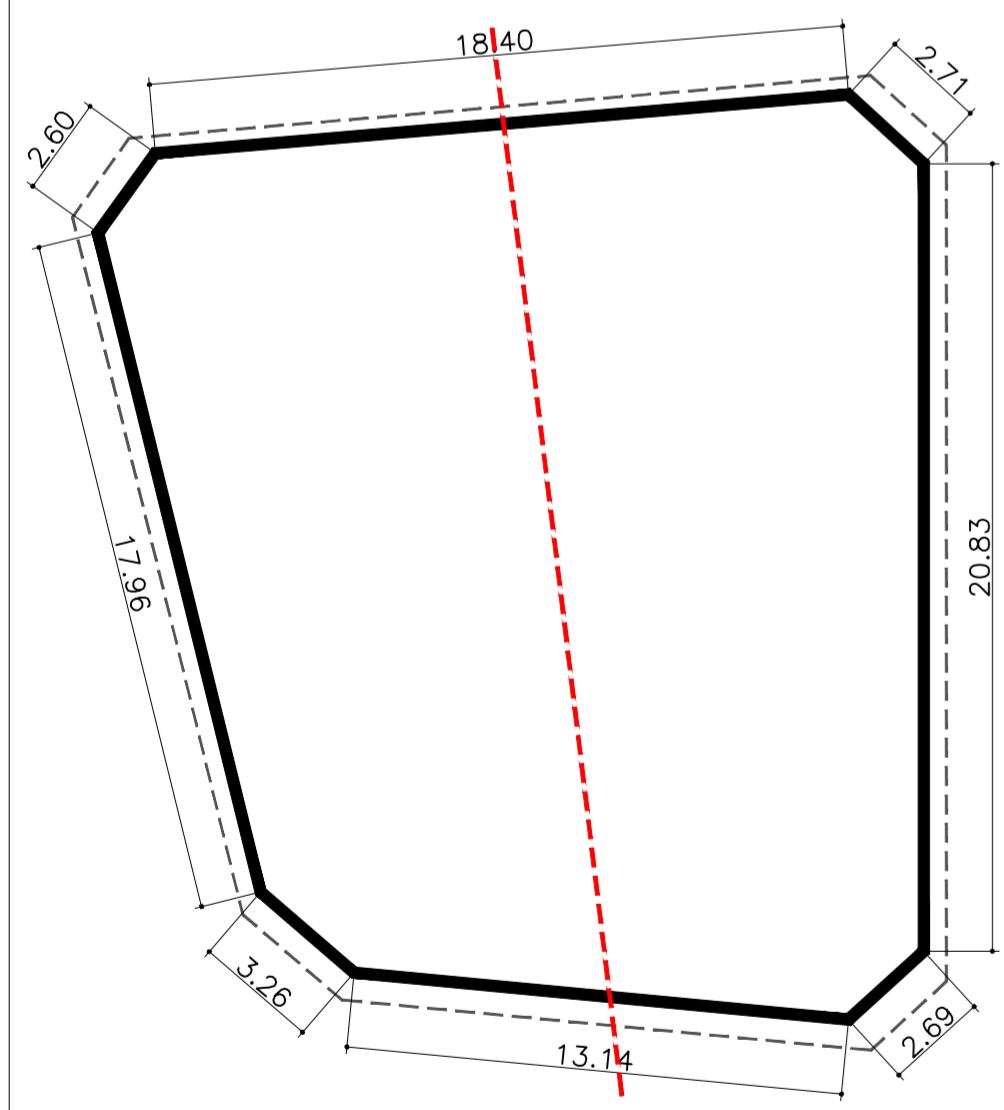
P. CUBIERTA
S: 15,71m²

RESUMEN DE SUPERFICIES

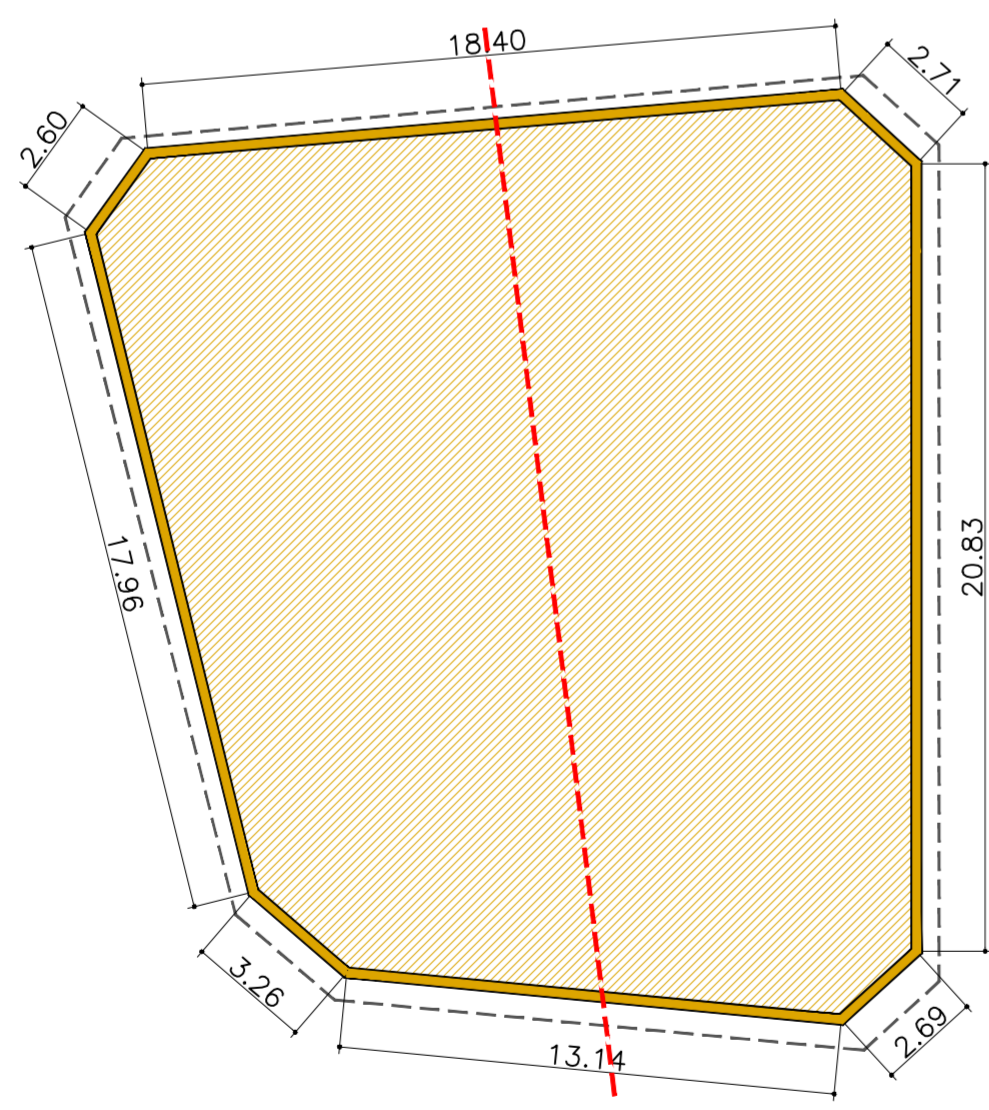


PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86m ²
P. BAJA	446,86m ²
P. 1ª	497,85m ²
P. 2ª	497,85m ²
P. 3ª	497,85m ²
P. 4ª	391,98m ²
P. 5ª	178,67m ²
P. CUBIERTA	15,71m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77m ²

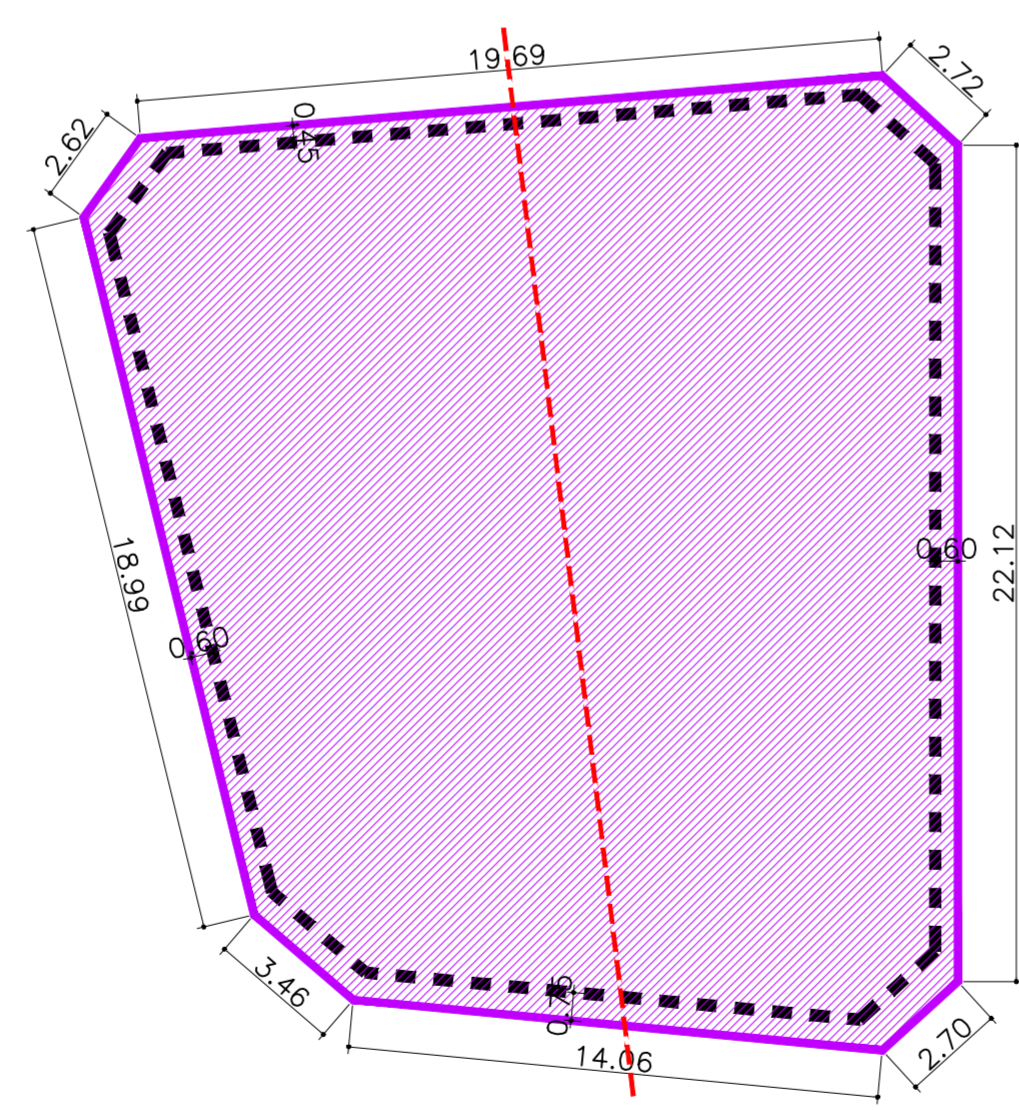
VOLÚMENES FINALES (ESTUDIO DE DETALLE)



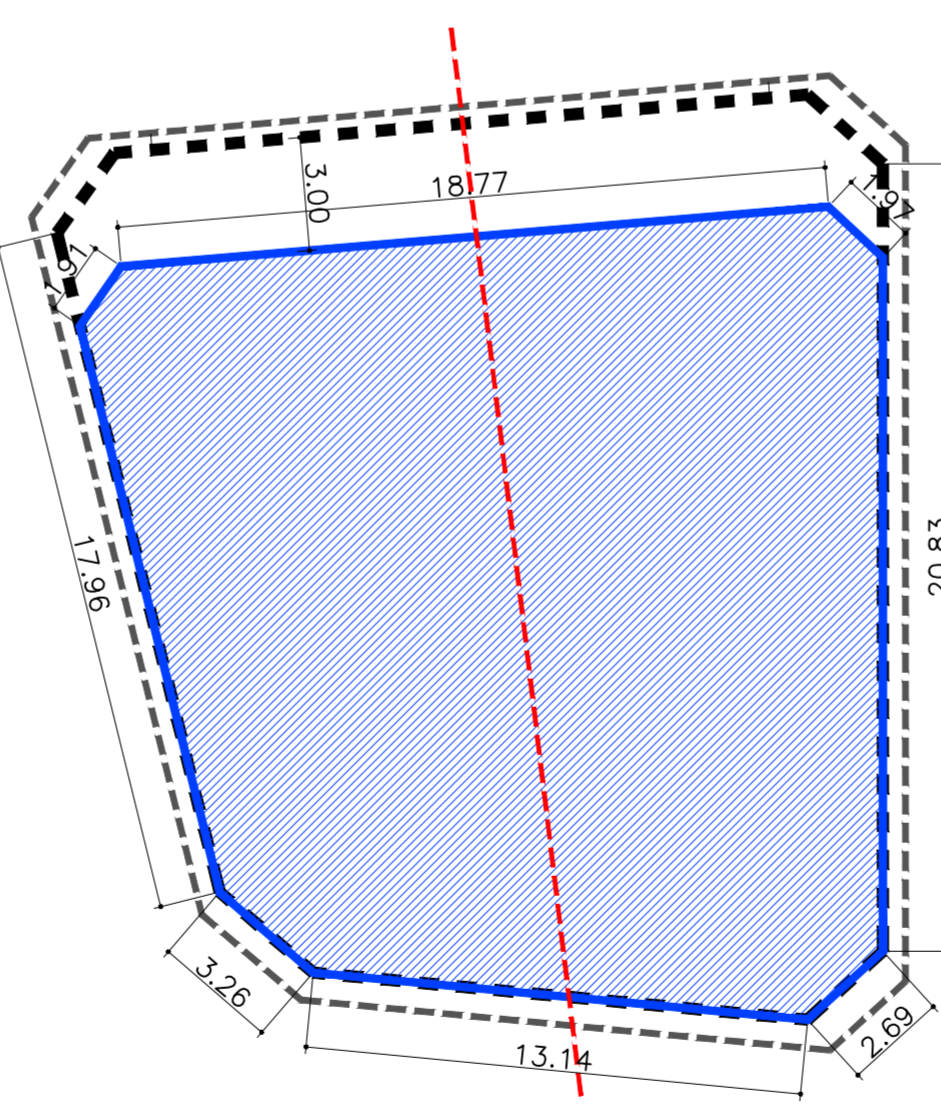
P. SÓTANO
S: 446,86m²



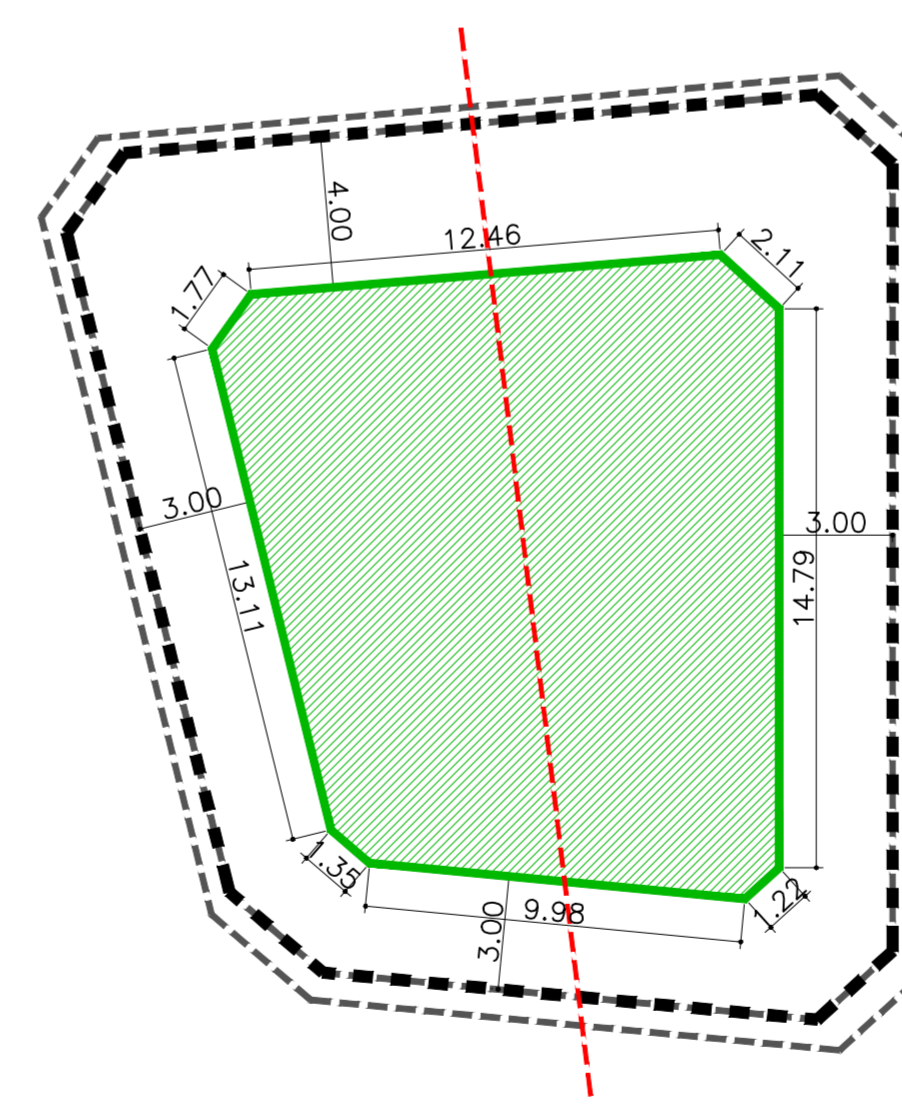
P. BAJA
S: 446,86m²



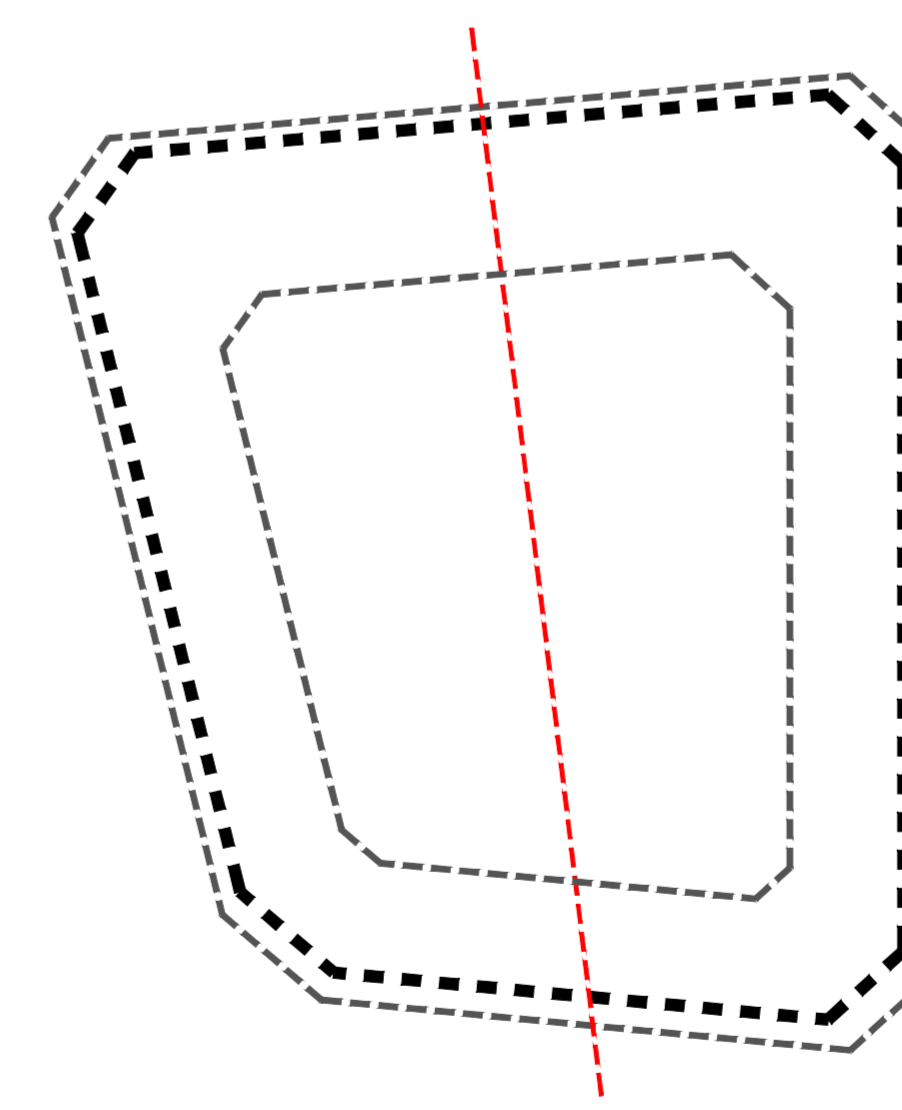
P. 1ª/2ª/3ª
S: 497,85m²



P. 4ª
S: 382,62m²

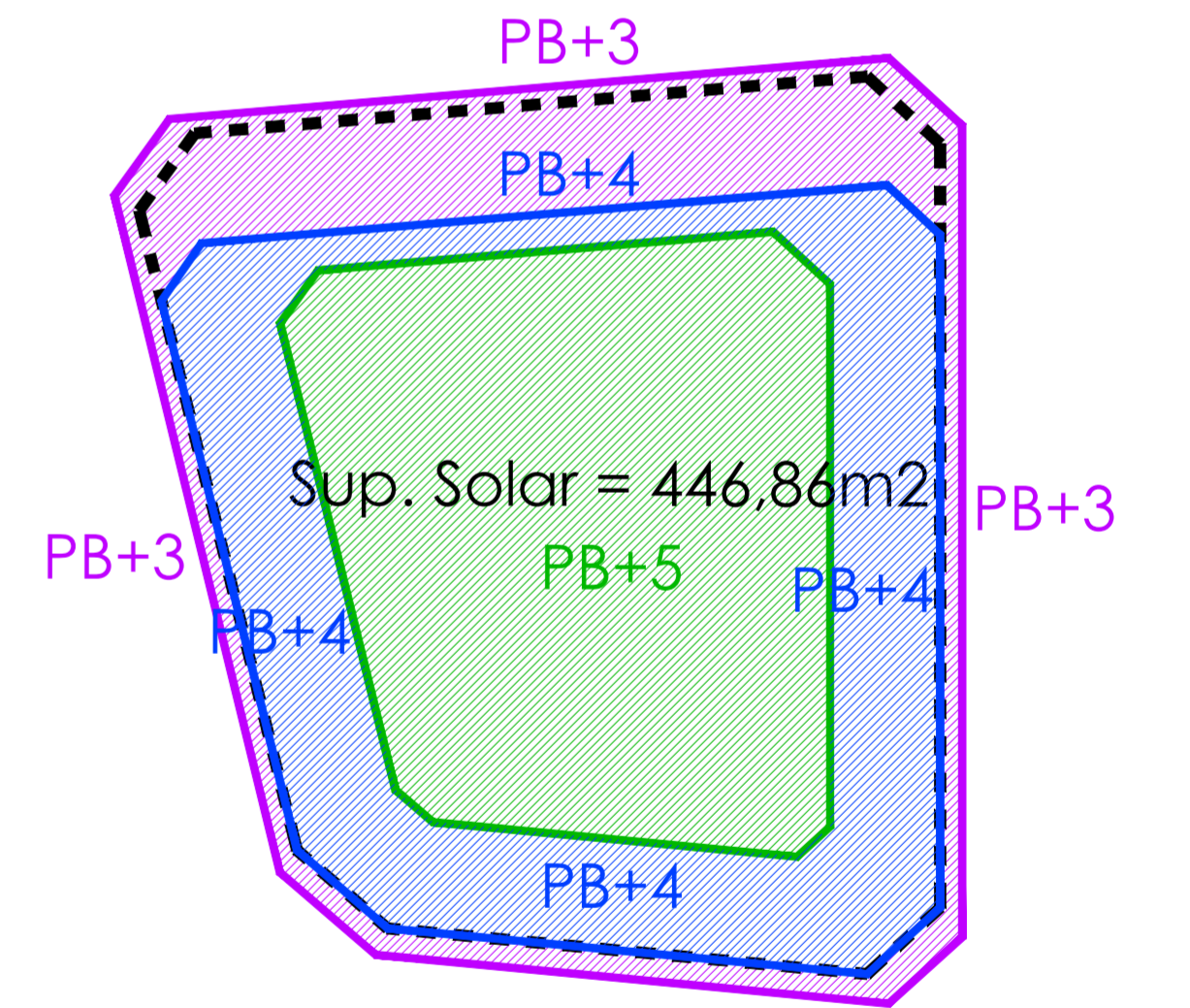


P. 5ª
S: 203,74m²



P. CUBIERTA
S: 0,00m²

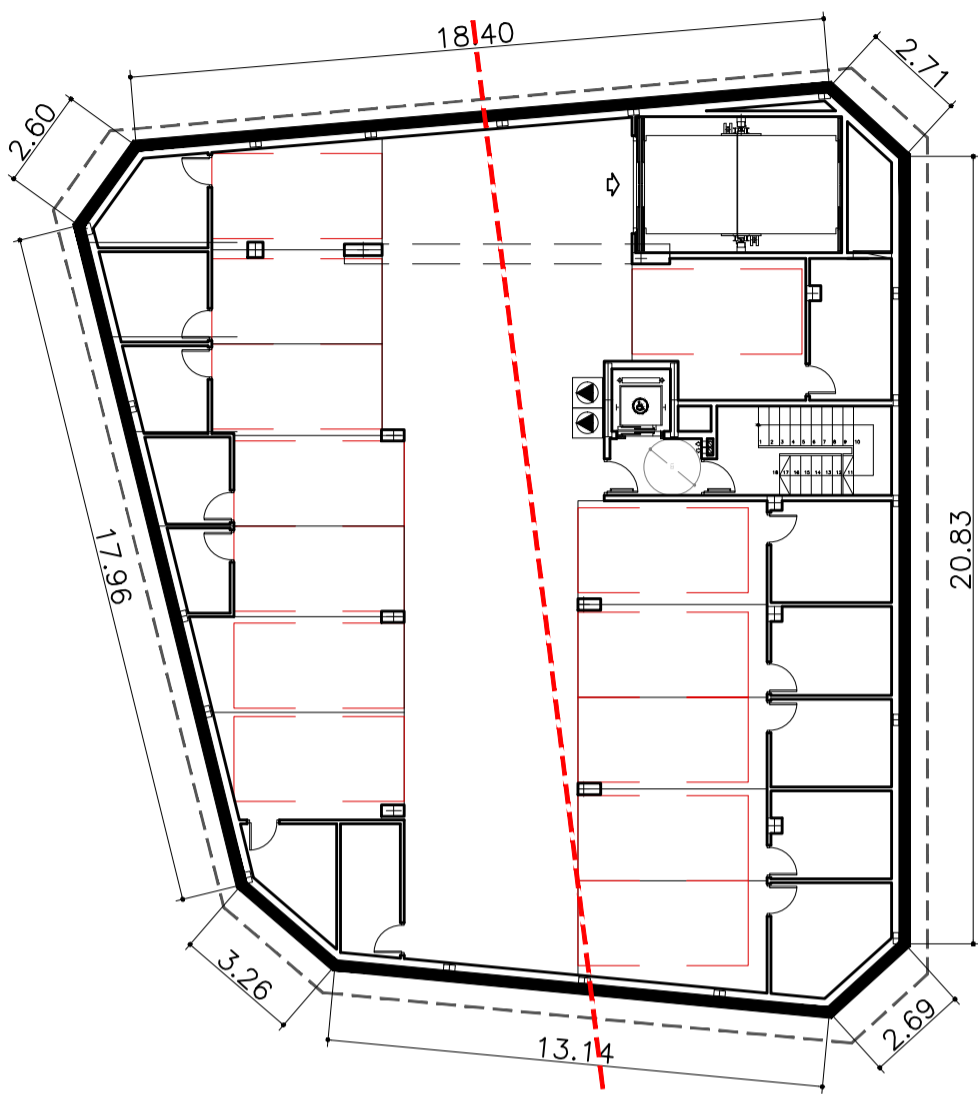
RESUMEN DE SUPERFICIES



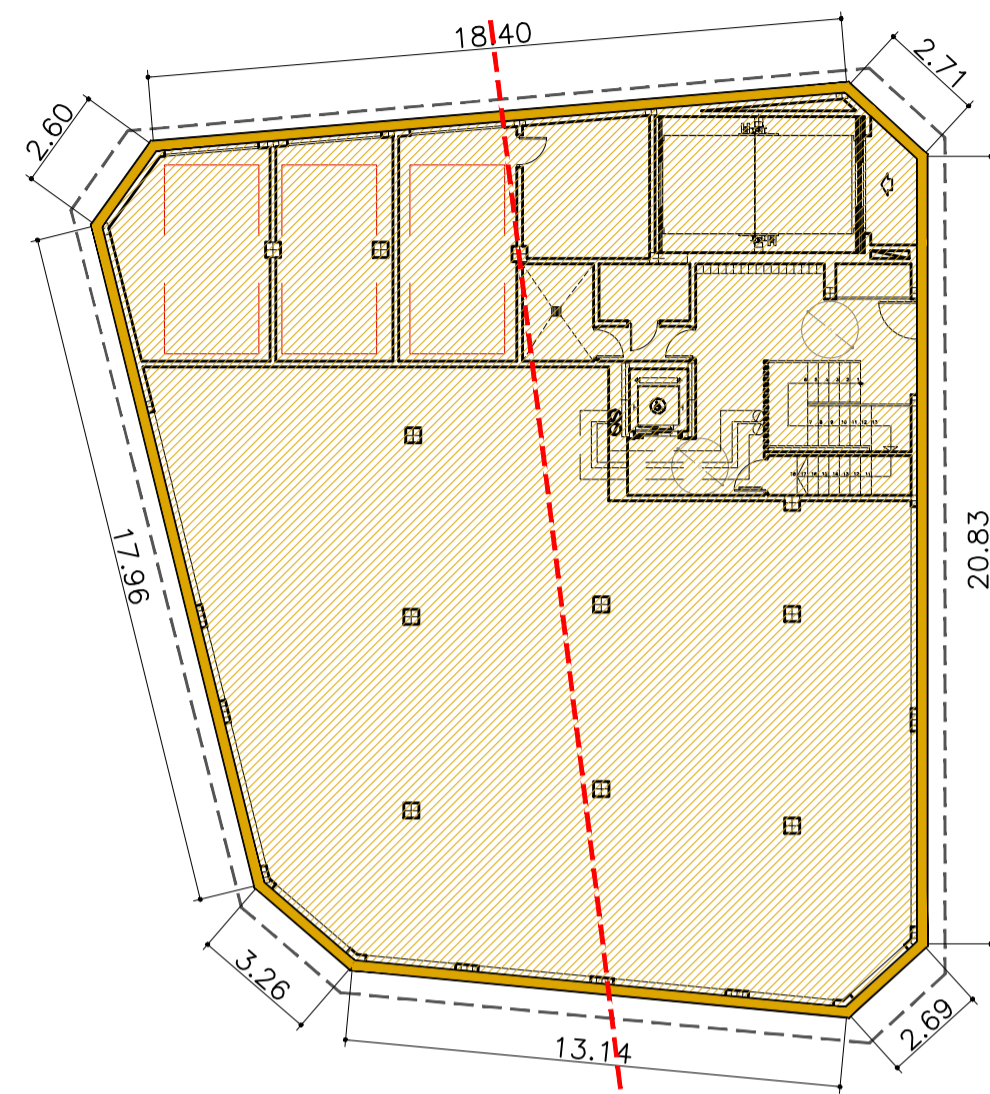
PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86m ²
P. BAJA	446,86m ²
P. 1ª	497,85m ²
P. 2ª	497,85m ²
P. 3ª	497,85m ²
P. 4ª	382,62m ²
P. 5ª	203,74m ²
P. CUBIERTA	0,00m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77m ²

ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, N°50. ADRA - ALMERÍA -

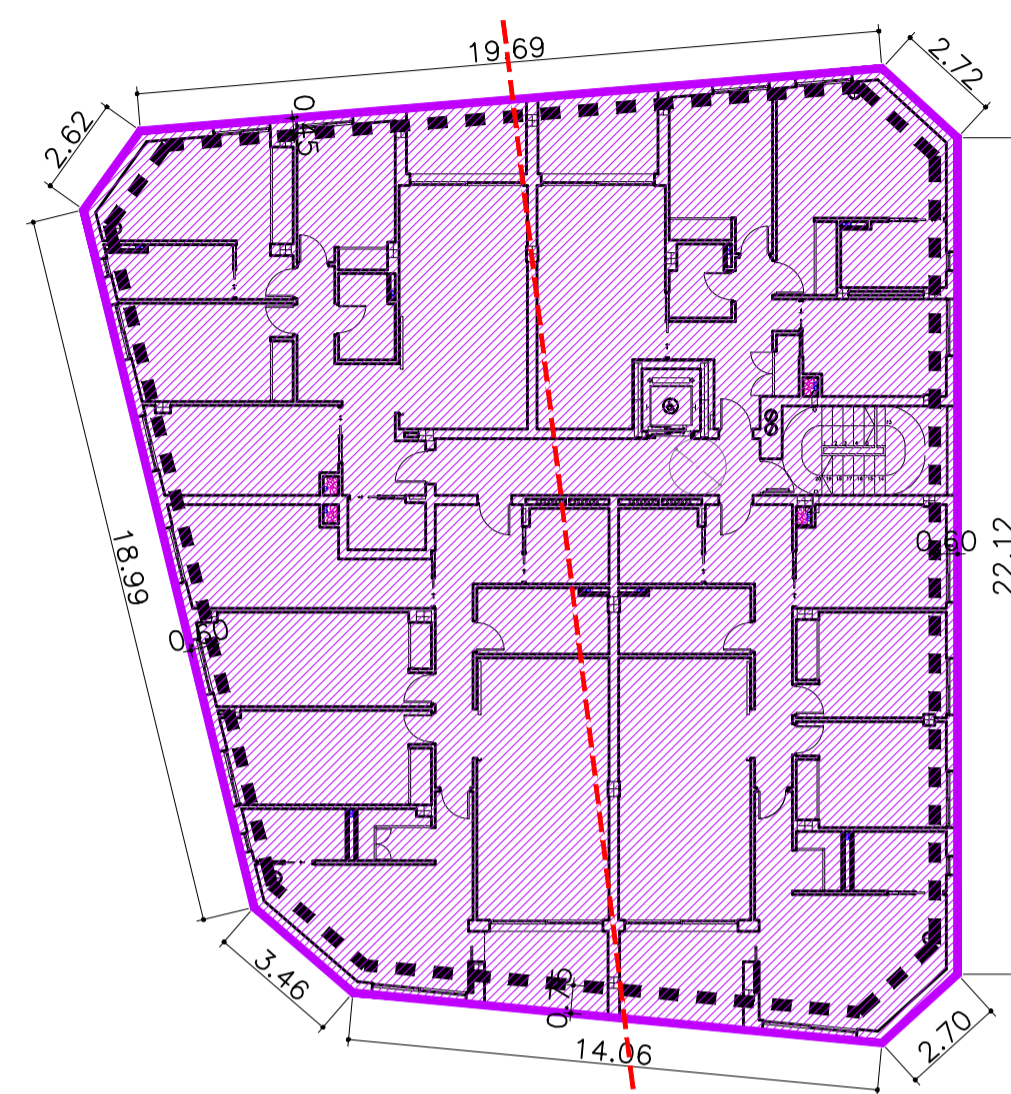
PLANTAS SEGÚN ED



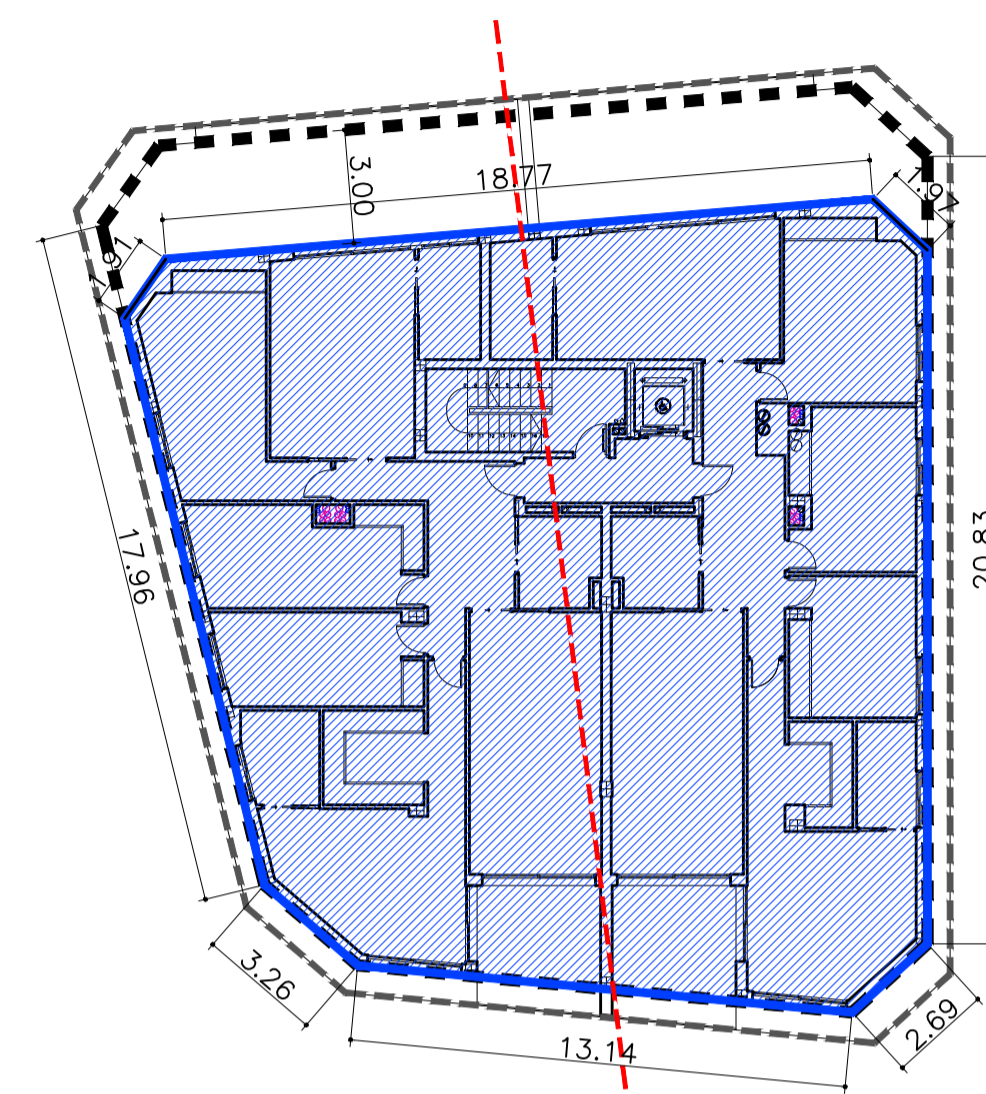
P. SÓTANO
S: 446,86m²



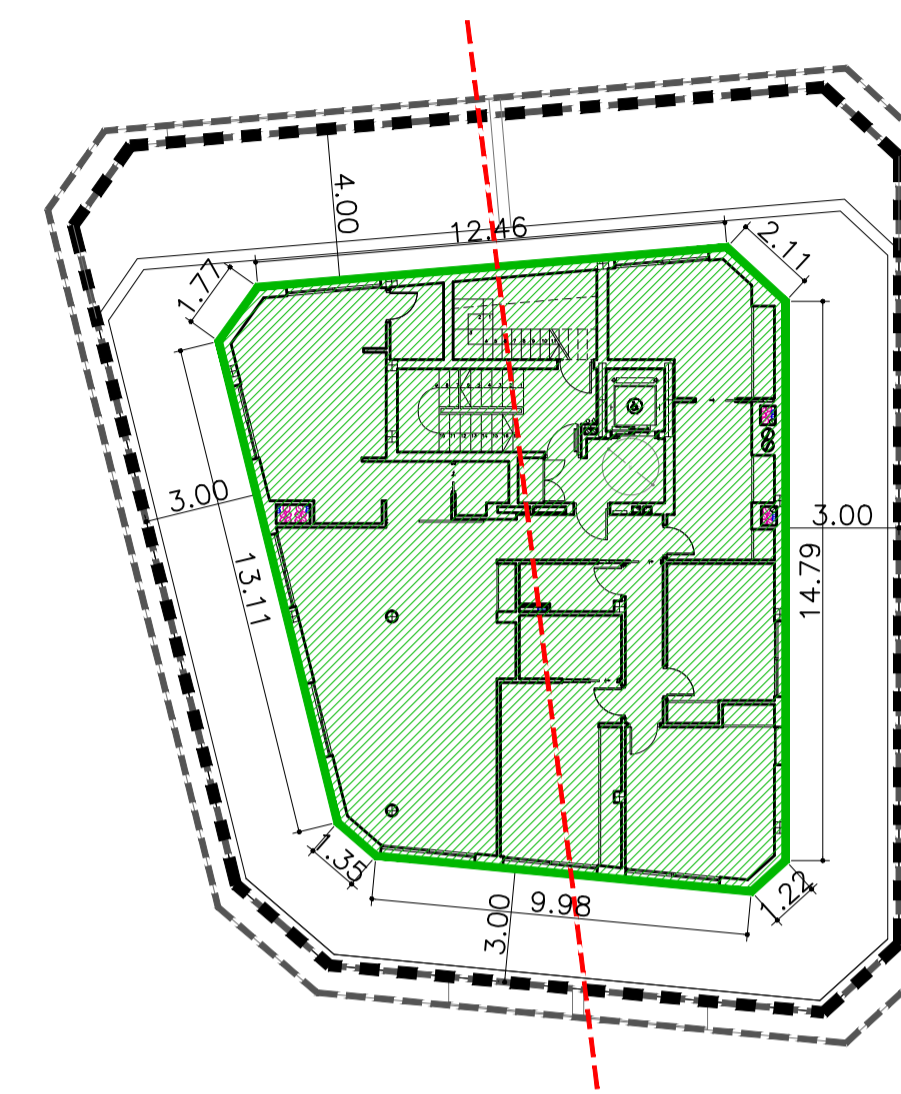
P. BAJA
S: 446,86m²



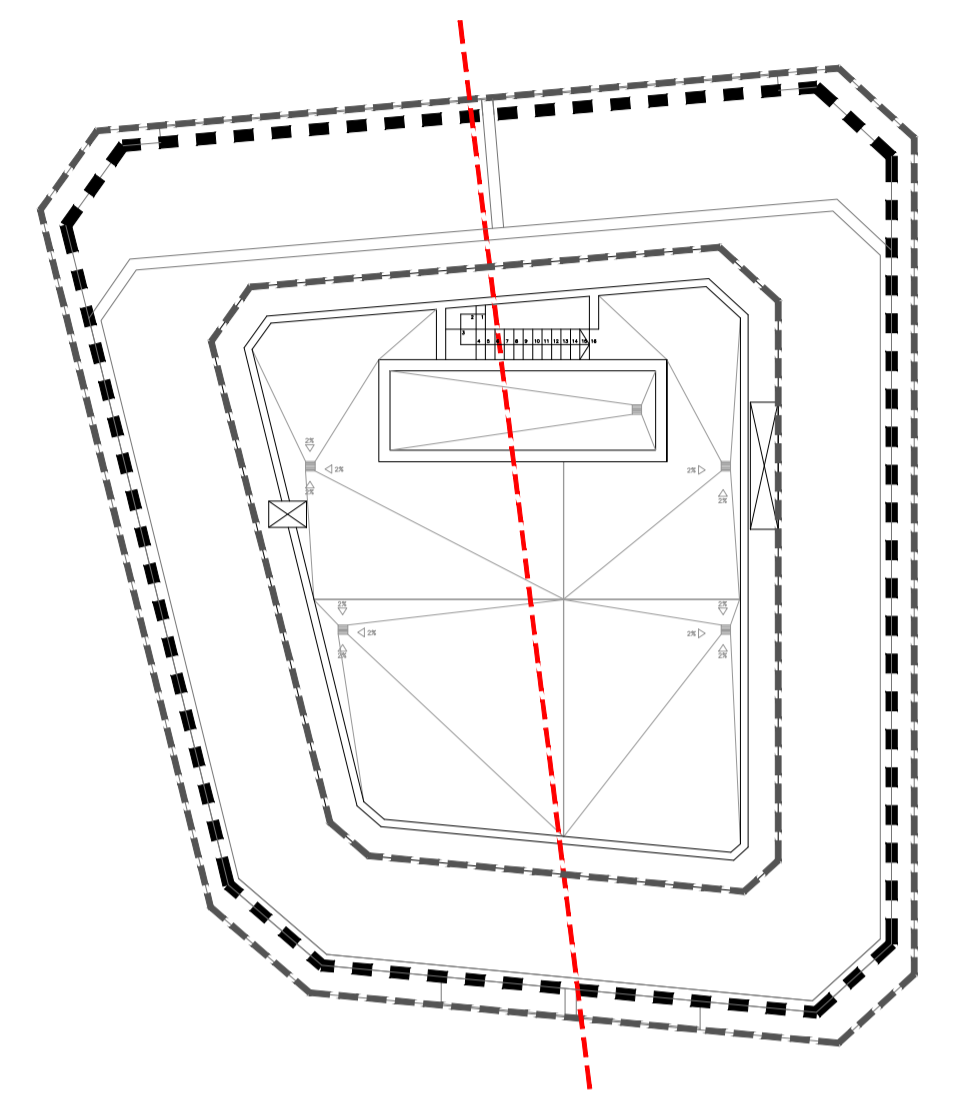
P. 1ª/2ª/3ª
S: 497,85m²



P. 4ª
S: 382,62m²

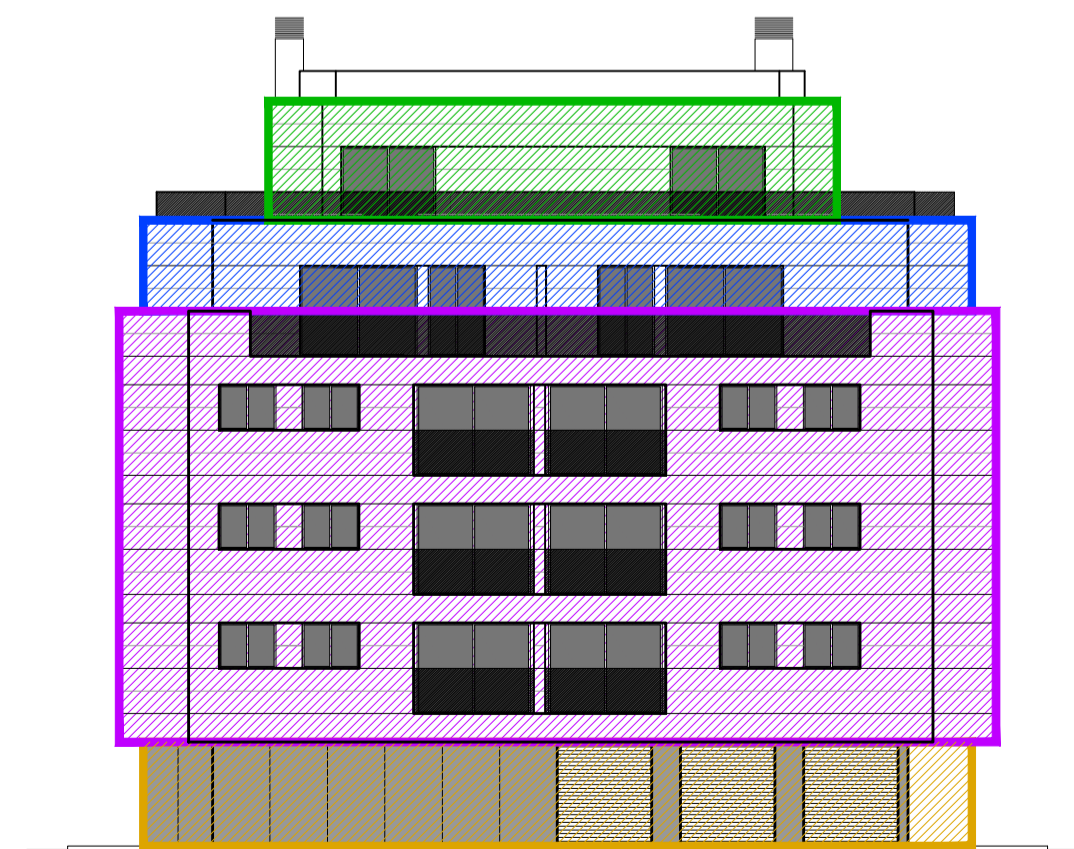


P. 5ª
S: 203,74m²

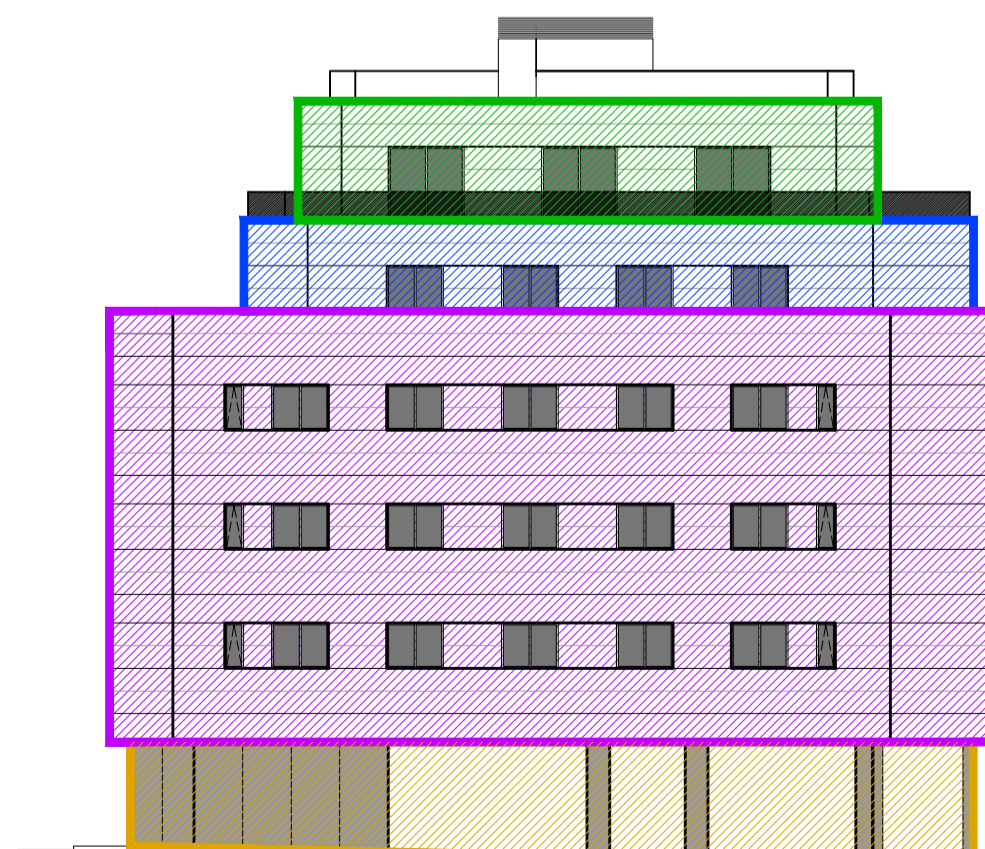


P. CUBIERTA
S: 0,00m²

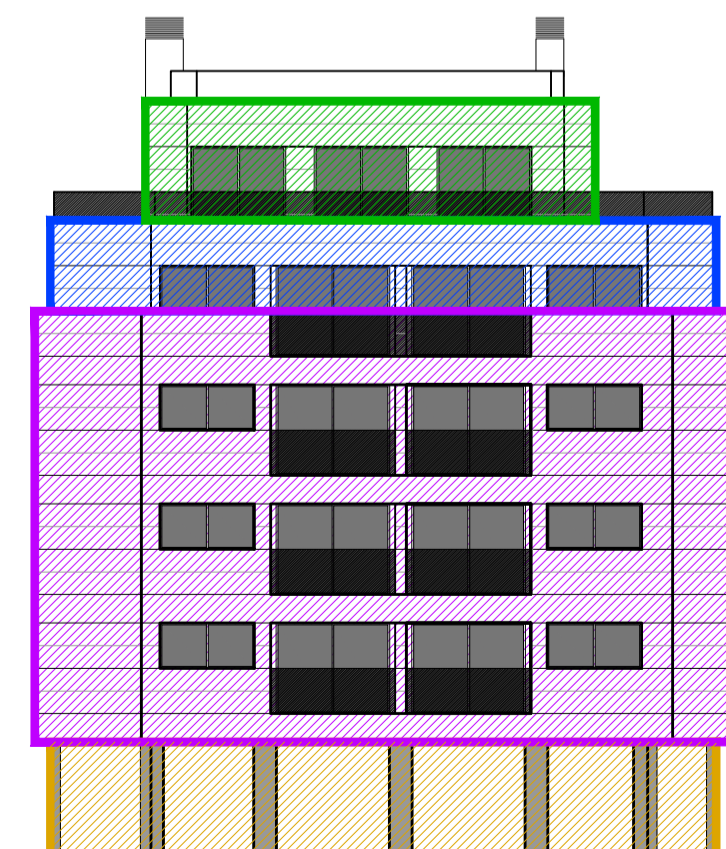
ALZADOS SEGÚN ED



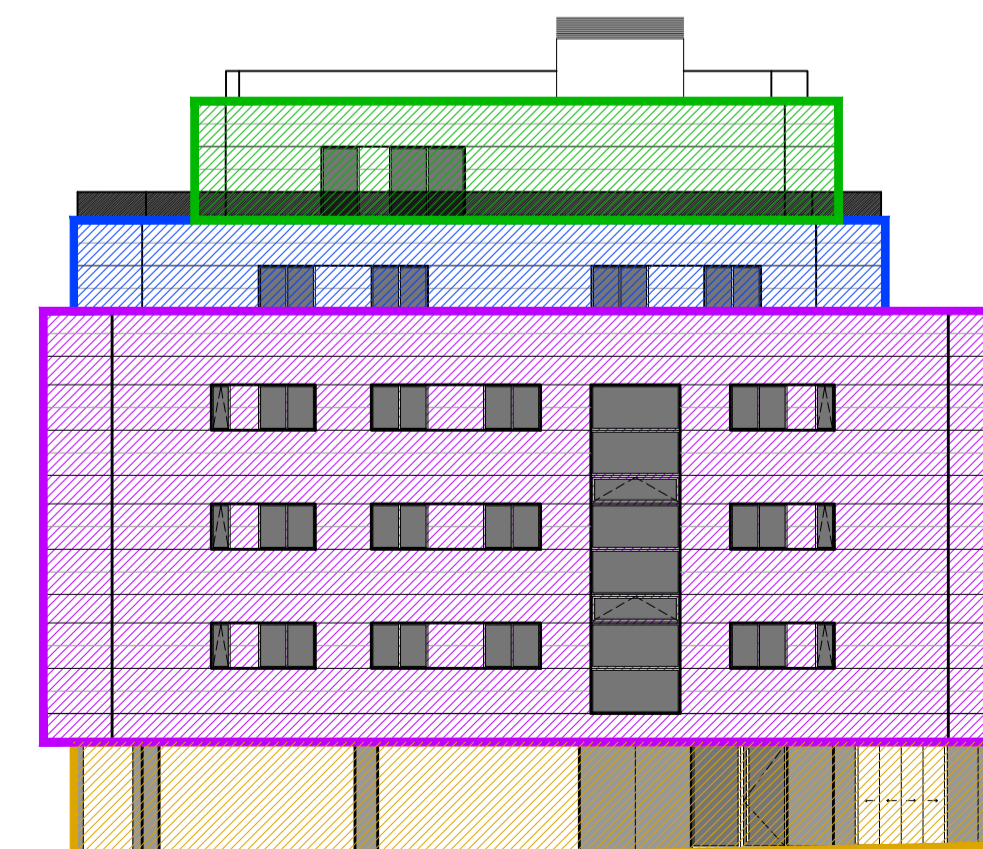
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE C/ EXPLANADA DE HEREDIA



ALZADO SUR PASEO MARÍTIMO



ALZADO ESTE C/ QUEVEDO

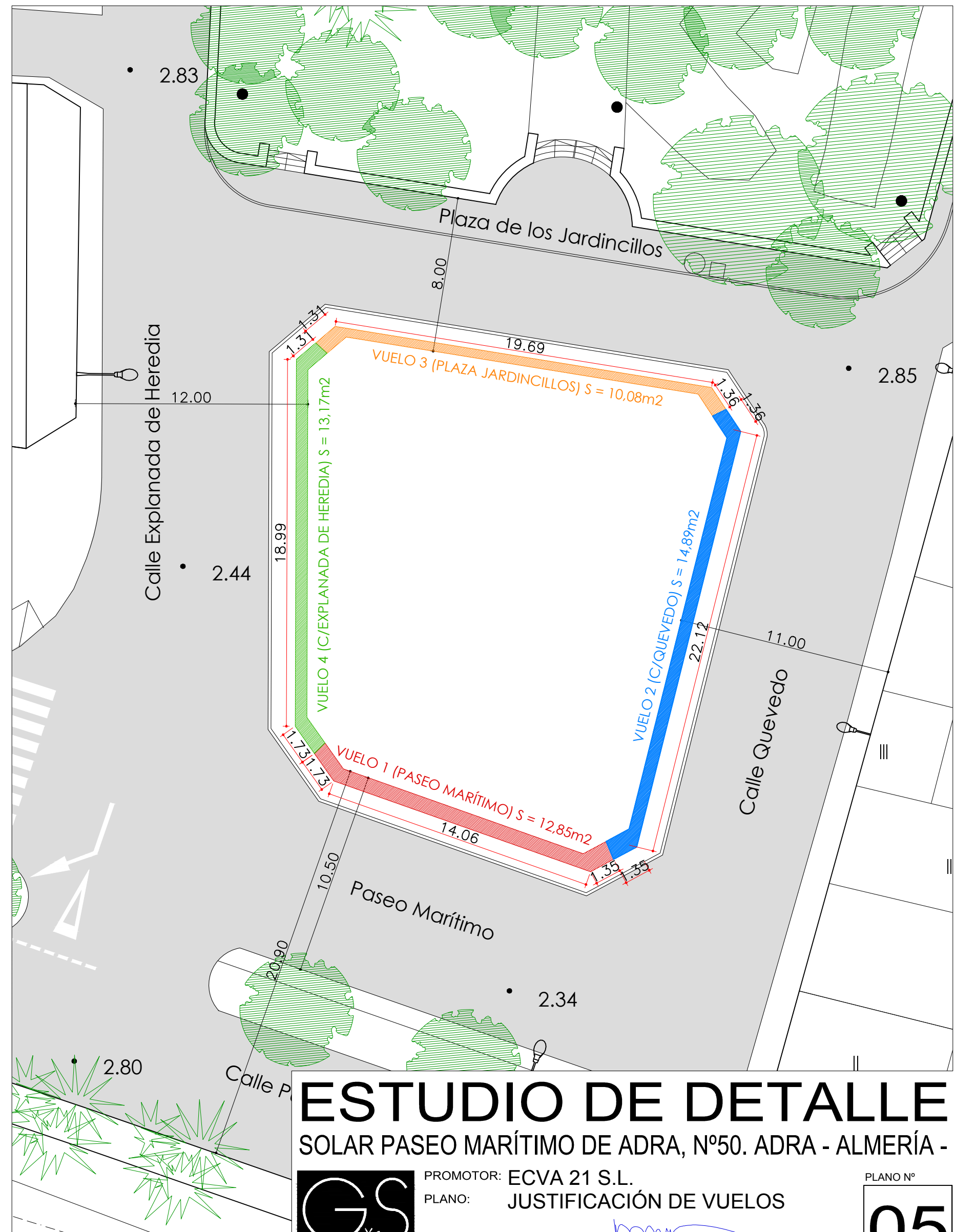
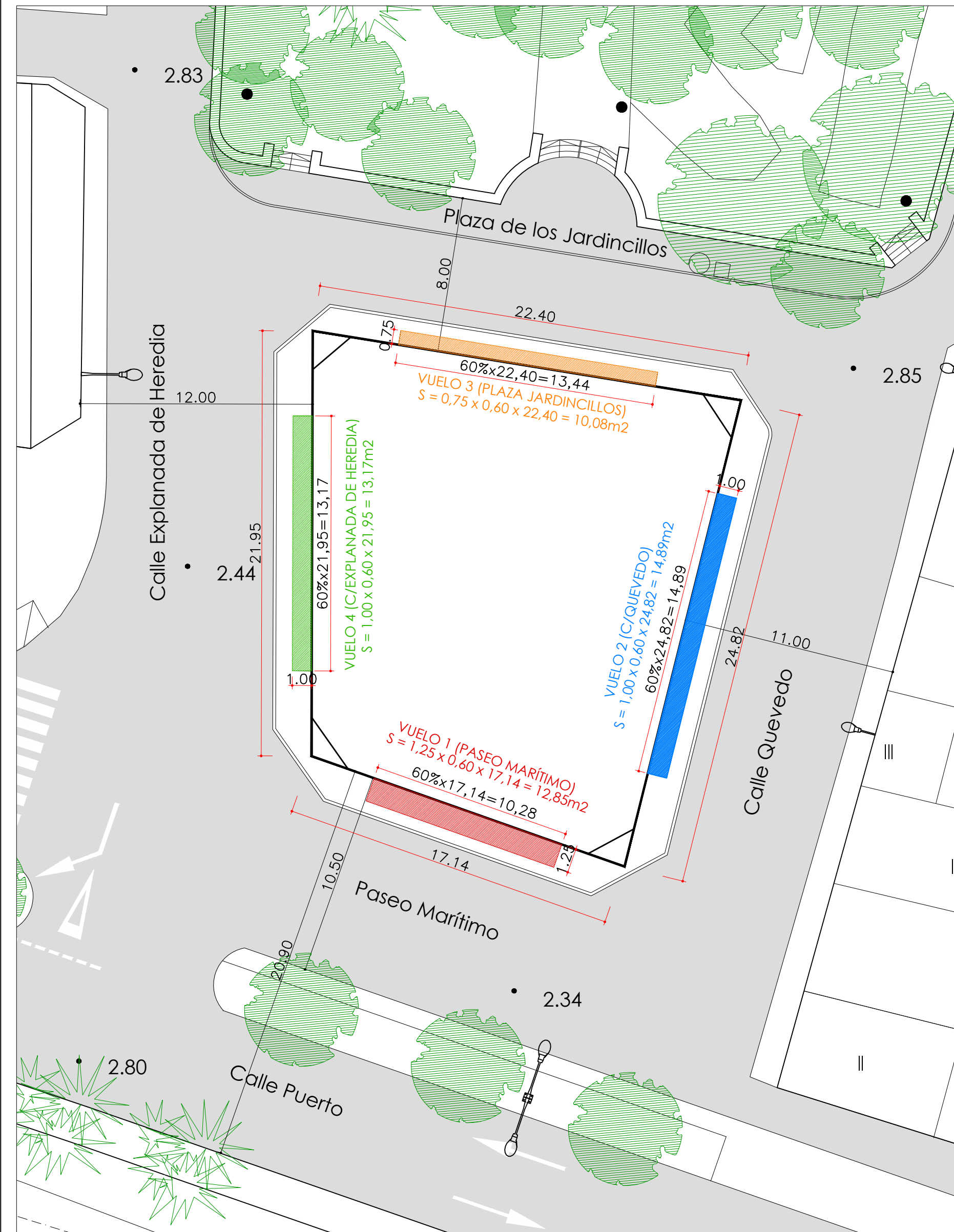
ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -



PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
PLANO: PLANTAS Y ALZADOS SEGÚN ED

ESCALA: 1/200
ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERÍA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº
04



ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -



PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
 PLANO: JUSTIFICACIÓN DE VUELOS

ESCALA: 1/200
 ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº

05

c) RESUMEN EJECUTIVO

a.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es ordenar los volúmenes resultantes en la aplicación estricta de la normativa vigente, ya que, con esta, las alturas del edificio serían:

Paseo Marítimo:	PB+4+Ático	Vuelta de 1,5 veces el ancho de la calle Quevedo.
C/ Quevedo:	PB+3+Ático PB+4+Ático	
Pza. de los Jardincillos:	PB+3+Ático	Hasta prolongación fachada del Paseo Marítimo. resto de fachada.
C/ Explanada de Heredia:	PB+4+Ático	
	PB+3+Ático	

El edificio resultante tiene una volumetría extraña, no deseada, y con una fachada trasera (a la Plaza de los Jardincillos) sin continuidad.

Por ello, se plantea un Estudio de Detalle que ordene este volumen inicial, manteniendo la altura máxima PB+4+Ático en todo el solar, sin aumento de la superficie construida máxima obtenida en aplicación estricta de las ordenanzas, con un pequeño retranqueo de la planta cuarta respecto de las 1ª, 2ª y 3ª, y con un retranqueo de la planta ático de 4 m respecto de la Plaza de los Jardincillos y 3 m en el resto de calles, siendo todos estos retranqueos de alineaciones paralelas a las alineaciones de las fachadas del solar.

Igualmente se ordenan los volúmenes de los vuelos previstos por la normativa y que son:

Paseo Marítimo:	1.25mx 0.60x17.14m= 12.82m ²	(12.82m ² en E.D.)
C/ Quevedo:	1.00mx 0.60x24.82m= 14.89m ²	(14.89m ² en E.D.)
Plaza Jardincillos:	0.75mx 0.60x22.40m= 10.08m ²	(10.08m ² en E.D.)
C/ Explanada de Heredia:	1.00mx 0.60x21.95m= 13.17m ²	(13.17m ² en E.D.)

a.4. INFORMACIÓN PREVIA

a.4.1. Emplazamiento

Solar situado en el nº 50 del Paseo Marítimo de Adra. Almería.

El solar tiene 446,86 m² y tiene la siguiente referencia catastral: 8371701VF9687A0001MZ.

a.4.2. Entorno físico

La edificación se desarrollará sobre un solar de suelo urbano consolidado y con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela.

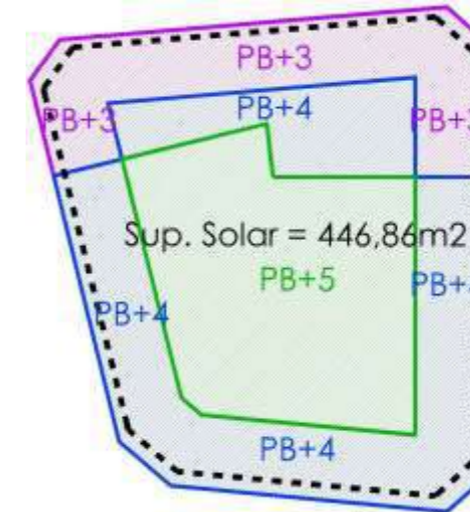
El solar tiene una superficie de 446,86 m² y es prácticamente llano y plano.

a.4.3. Normativa urbanística

Son de aplicación:

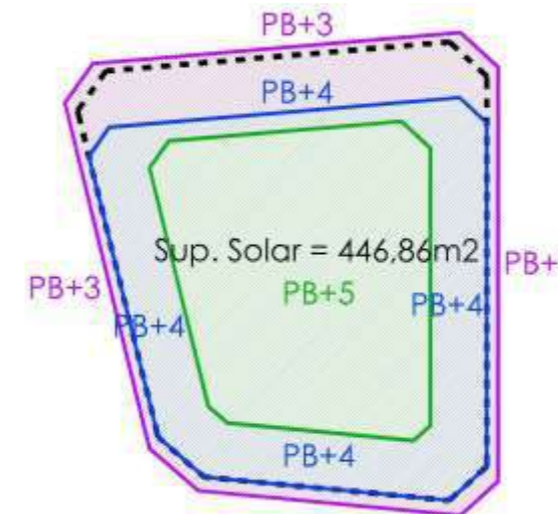
- LISTA, Ley 7/2021 de 1 de diciembre.
- Reglamento General Lista. Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.
- NNSS Adra.

a.5. DESCRIPCIÓN DE LOS VOLÚMENES INICIALES (NNSS)



PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86 m ²
P. BAJA	446,86 m ²
P. 1ª	497,85 m ²
P. 2ª	497,85 m ²
P. 3ª	497,85 m ²
P. 4ª	391,98 m ²
P. 5ª	178,67 m ²
P. CUBIERTA	15,71 m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77 m ²

a.6. DESCRIPCIÓN DE LOS VOLÚMENES FINALES (E.D.)



PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86 m ²
P. BAJA	446,86 m ²
P. 1ª	497,85 m ²
P. 2ª	497,85 m ²
P. 3ª	497,85 m ²
P. 4ª	382,62 m ²
P. 5ª	203,74 m ²
P. CUBIERTA	0,00 m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77 m ²

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -

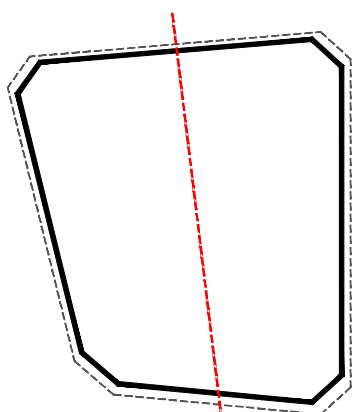


PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
PLANO: MEMORIA

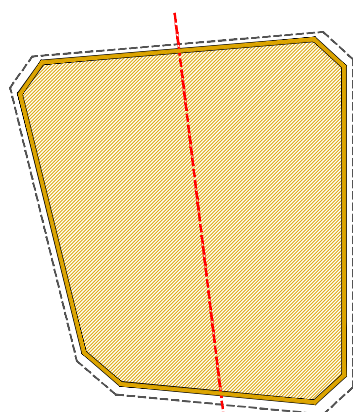
ARQUITECTO: JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERÍA TLF.950234300 - 617370845 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº
01

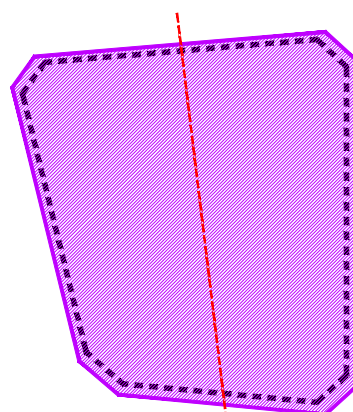
VOLÚMENES INICIALES (NNSS)



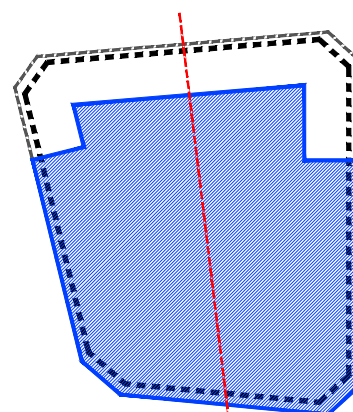
P. SÓTANO
S: 446,86m²



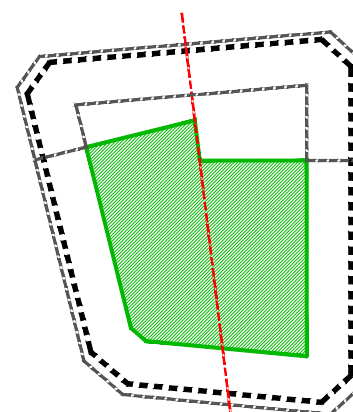
P. BAJA
S: 446,86m²



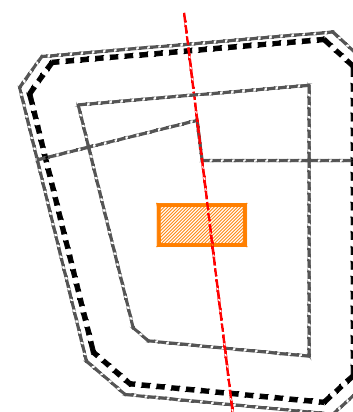
P. 1º/2º/3º
S: 497,85m²



P. 4º
S: 391,98m²

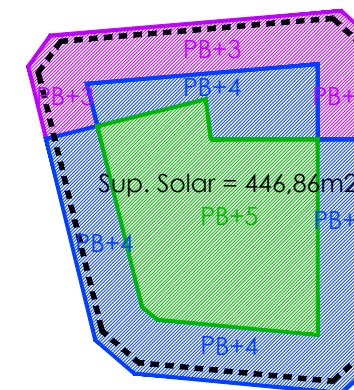


P. 5º
S: 178,67m²



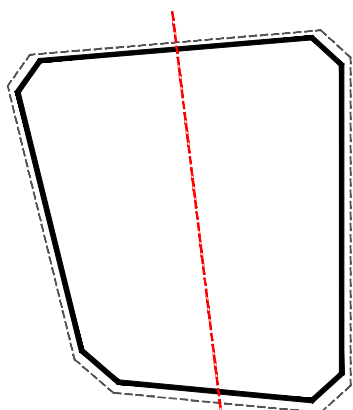
P. CUBIERTA
S: 15,71m²

RESUMEN DE SUPERFICIES

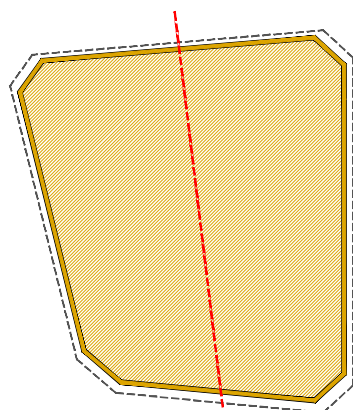


PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86m ²
P. BAJA	446,86m ²
P. 1º	497,85m ²
P. 2º	497,85m ²
P. 3º	497,85m ²
P. 4º	391,98m ²
P. 5º	178,67m ²
P. CUBIERTA	15,71m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77m ²

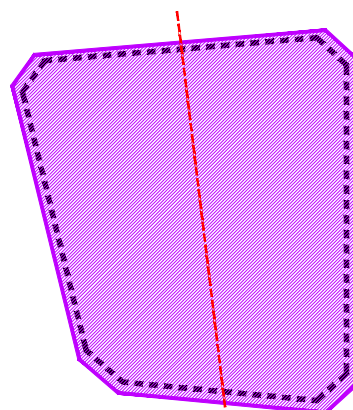
VOLÚMENES FINALES (ESTUDIO DE DETALLE)



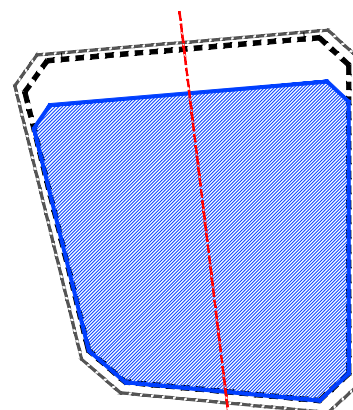
P. SÓTANO
S: 446,86m²



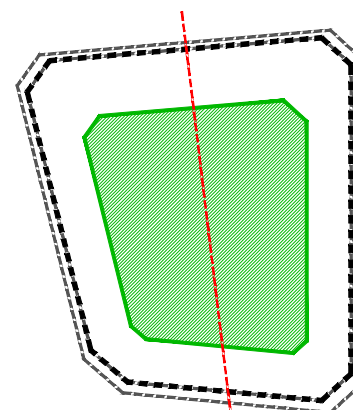
P. BAJA
S: 446,86m²



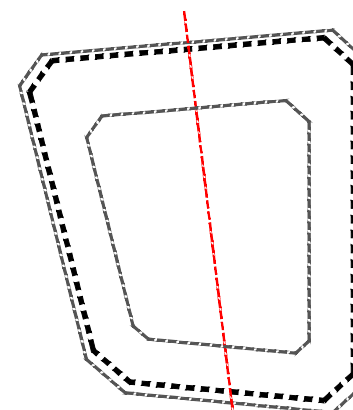
P. 1º/2º/3º
S: 497,85m²



P. 4º
S: 382,62m²

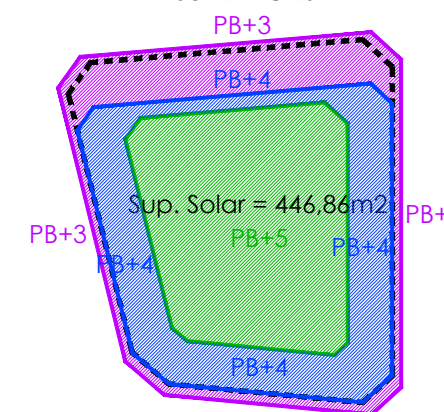


P. 5º
S: 203,74m²



P. CUBIERTA
S: 0,00m²

RESUMEN DE SUPERFICIES



PLANTA	S.C.
P. SÓTANO	446,86m ²
P. BAJA	446,86m ²
P. 1º	497,85m ²
P. 2º	497,85m ²
P. 3º	497,85m ²
P. 4º	382,62m ²
P. 5º	203,74m ²
P. CUBIERTA	0,00m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	2.526,77m ²

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -



PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
PLANO: VOLÚMENES INICIALES Y FINALES (ESTUDIO DE DETALLE)

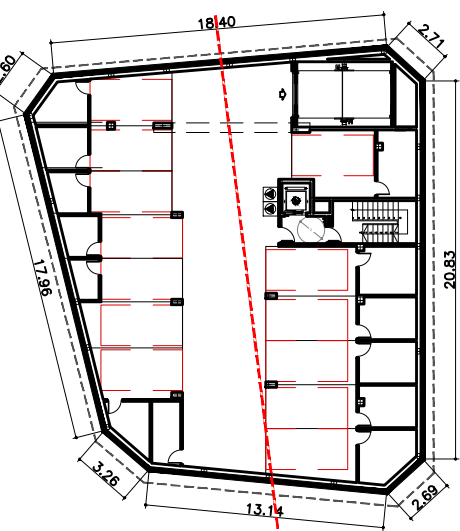
ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO Nº

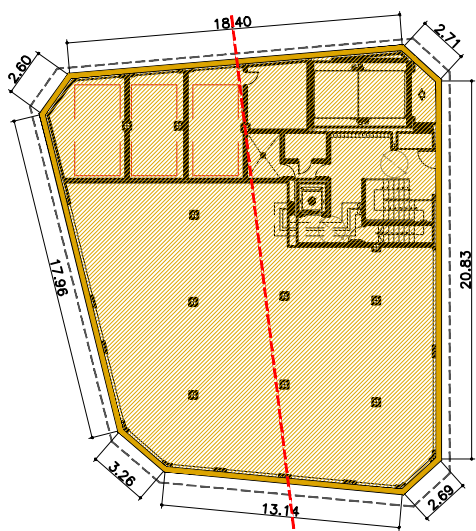
02

REP: 42-19GYS

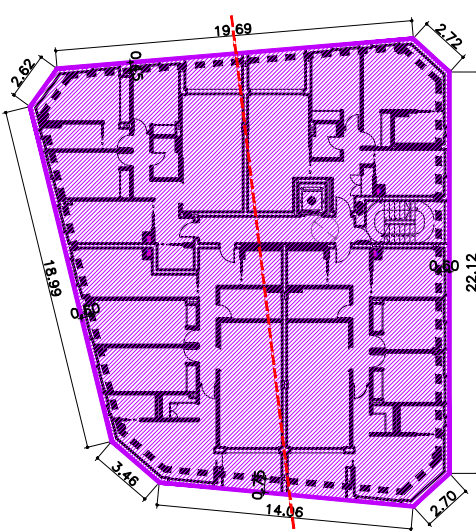
PLANTAS SEGÚN ED



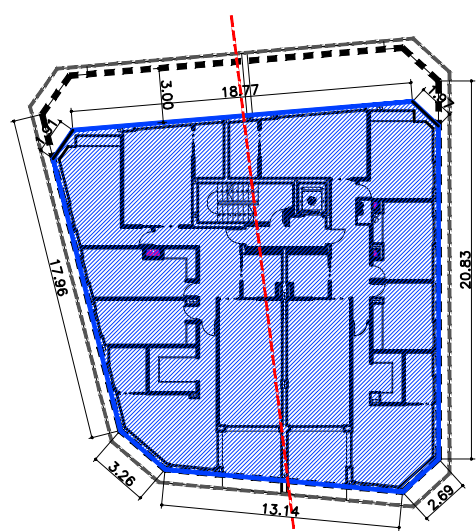
P. SÓTANO
S: 446,86m²



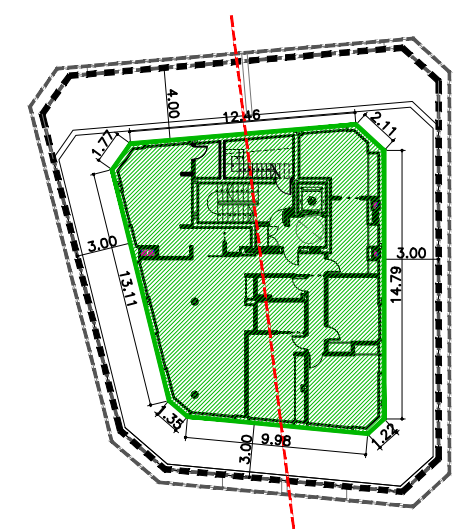
P. BAJA
S: 446,86m²



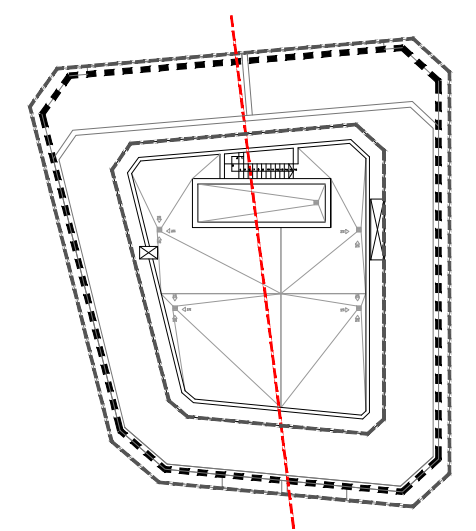
P. 1ª/2ª/3ª
S: 497,85m²



P. 4ª
S: 382,62m²

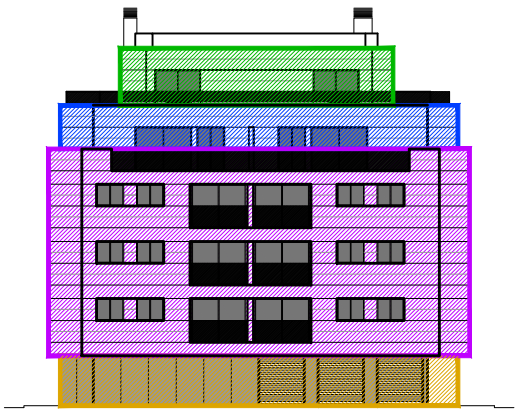


P. 5ª
S: 203,74m²

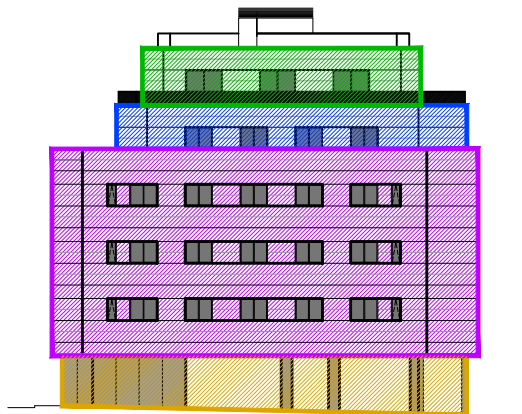


P. CUBIERTA
S: 0,00m²

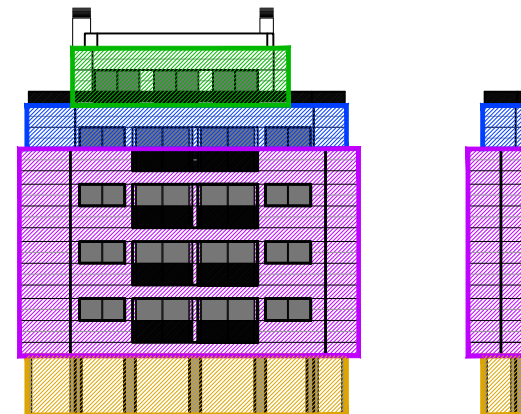
ALZADOS SEGÚN ED



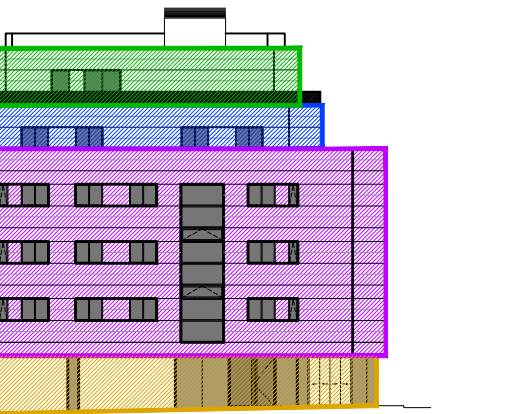
ALZADO NORTE



ALZADO OESTE C/ EXPLANADA DE HEREDIA



ALZADO SUR PASEO MARÍTIMO



ALZADO ESTE C/ QUEVEDO

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE
SOLAR PASEO MARÍTIMO DE ADRA, Nº50. ADRA - ALMERÍA -



PROMOTOR: ECVA 21 S.L.
PLANO: PLANTAS Y ALZADOS SEGÚN ED

ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com