

Asunto: Aclaración sobre la ordenación de la Parcela 6.4 del PERI de San Cristóbal.

La consulta realizada es la siguiente:

En el punto 5 de las “Condiciones Particulares para el Ámbito de Actuación” del Plan Especial de San Cristóbal se establece que “Los volúmenes asignados a la parcela 6.4 pueden modificarse según condición particular número 8 con el objeto de adaptar el volumen resultante al del edificio colindante de 7 plantas.” En el punto 8 de este mismo apartado se expresa que “En todos los casos se presentará ANTEPROYECTO CON ORDENACIÓN DE VOLÚMENES previo a l solicitud de licencia, con un nivel de información equivalente, como mínimo , a un Estudio de Detalle.”

Atendiendo a las condiciones establecidas en los puntos 5 y 8 mencionados anteriormente, se entiende que el estudio volumétrico para adaptarse a la medianería existente es opcional, por lo tanto, se deberá aclarar por parte de Almería XXI, como promotora de la actuación objeto de licitación, qué opción deberán tomar los licitadores, si deberán presentar propuestas con un estudio de volúmenes para adaptar el edificio a la medianera de 7 plantas o si deberán presentar propuestas únicamente con las 3 plantas de altura que otorga el Plan Especial para esta parcela. Se deberá aclarar con cual de estas dos opciones deberán presentarse las propuestas de la licitación, para que todos los que concurren a esta puedan trabajar bajo las mismas premisas y las propuestas presentadas sean homogéneas, así como en evitación de modificados posteriores por parte, en su caso, del equipo adjudicatario del proyecto.

Respuesta:

Con el objeto de minimizar la medianera vista existente de 7 plantas en la zona sureste de la parcela, analizado el asunto con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en aplicación de las Condiciones Particulares para el Ámbito de Actuación en relación a esta parcela 6.4, contenidas en el vigente PERI de San Cristóbal, la ordenación de volúmenes a realizar por los concursantes se ajustará a las siguientes premisas:

“A la vista de las condiciones del solar y de las dimensiones de la medianería, se permite incrementar la altura en una planta más en esa zona de la medianería (B+3). En el resto de la parcela (no colindante con la medianera), la altura máxima es la fijada por el PERI (B+2). También se deberá tener en cuenta, en relación con el posible acceso y aprovechamiento de esa planta más en esa zona del solar, se recuerda que sobre el resto del mismo cabe la aplicación del artículo 11.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que permite que por encima de la altura máxima (B+2) se disponga un cuerpo construido con una superficie máxima del veinte por ciento (20%) de la planta inmediatamente inferior, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros, cuerpo que computa edificabilidad a todos los efectos, por lo que la edificabilidad máxima de la parcela es la fijada por el PERI (556,17m²).”

Almería, a la fecha de la firma electrónica
El Gerente de la Empresa Municipal

Fdo.: Pedro Gómez Calvache