


INFORME URBANÍSTICO DE LA PARCELA SITUADA EN AVDA DE LA ESTACIÓN 25 DE ALMERÍA, (EDIFICIO TORRES BERMEJAS).

En la parcela situada en Avda. de la Estación nº 25, la Junta de Andalucía es titular de tres inmuebles situados en planta baja (local), entreplanta (oficina) y planta primera (vivienda), con las siguientes referencias catastrales:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8471202WF4787S0045DZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ESTACION DE LA 25 Es E PI00 PT14
04005 ALMERIA [ALMERÍA]

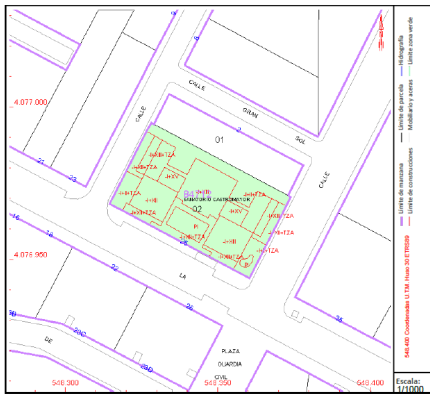
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 259 m2
Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
OFICINA	500/04	259


PARCELA

Superficie gráfica: 1.548 m2
Participación del inmueble: 2.124300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 5 de Mayo de 2025



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8471202WF4787S0047GM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ESTACION DE LA 25 Es 5 PI 01 PT02
04005 ALMERIA [ALMERÍA]

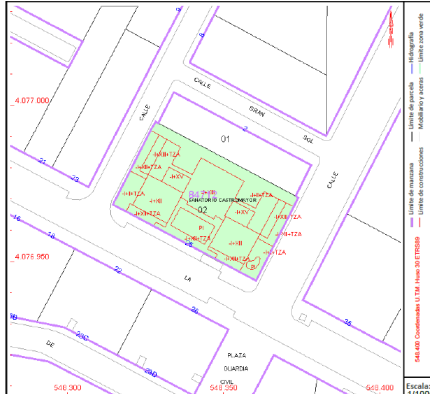
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 187 m2
Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	501/02	158
Elementos comunes		29

PARCELA

Superficie gráfica: 1.548 m2
Participación del inmueble: 1.276200 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 5 de Mayo de 2025

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana 41092 Sevilla

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	19/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmD3TNKJX2NYDLVRYRNLFEQJYG6	PÁG. 1/4	



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8471202WF4787S0088ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV ESTACION DE LA 25 Es 5 Pl B0
04005 ALMERIA [ALMERIA]

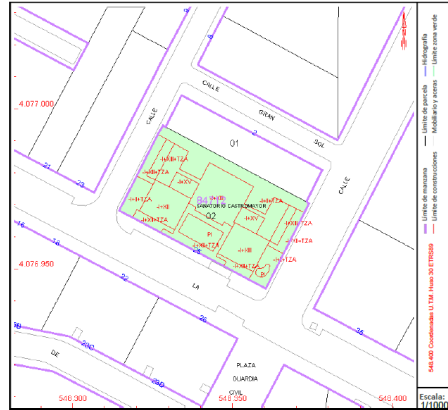
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 456 m2
Año construcción: 1972

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	SENB	388
Elementos comunes		68

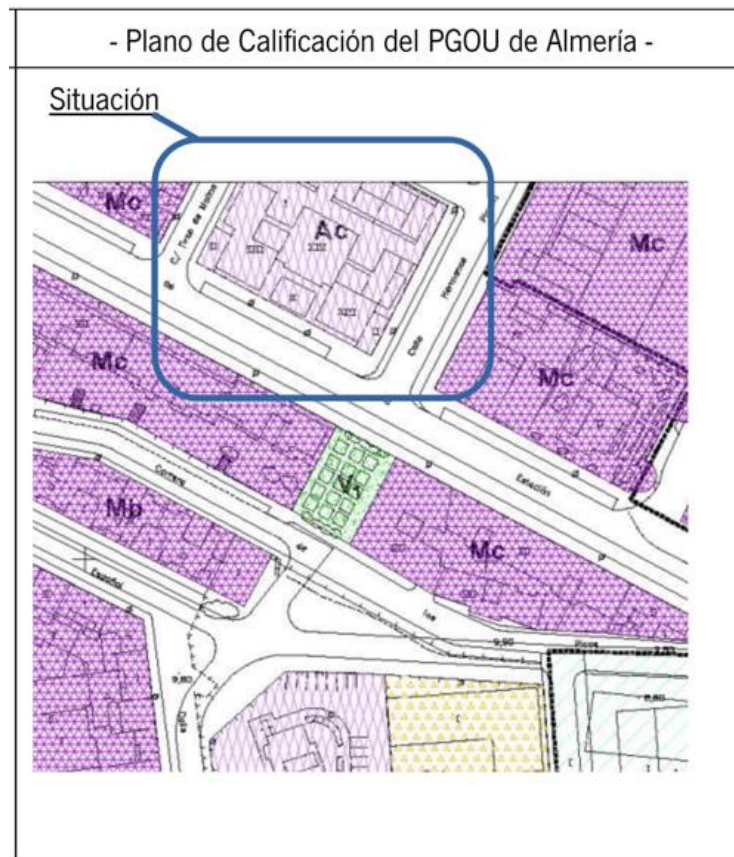
PARCELA

Superficie gráfica: 1.548 m2
Participación del inmueble: 3,134000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 5 de Mayo de 2025



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	19/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmD3TNKJX2NYDLVRYRNLFEQJYG6	PÁG. 2/4





DOTACIONES, SISTEMAS Y ESPACIOS LIBRES	ALINEACIONES Y DELIMITACIONES	CALIFICACION DEL SUELO URBANO	
DO DOTACIONAL	ALINEACION	CTR CENTRO TRADICIONAL	M MANZANA
E EQUIPAMIENTO ESCOLAR	LINEA DE EDIFICACION	CAL CENTRO ALMEDINA	A EDIFICACION ABIERTA
D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	DELIMITACION DE ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	CAR CENTRO ARRABALES	S EDIFICACION SUBURBANA
S SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL		CPP CENTRO PUERTA PURCHENA	CJ CIUDAD JARDIN
SU SISTEMAS URBANOS SU1 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES SU2 INFRAESTRUCTURAS URBANAS	EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	CEN CENTRO ENGWICHE	UD UNIFAMILIAR ADOSADA
V ESPACIOS LIBRES	1 PROTECCION INTEGRAL	CPI CENTRO AV/PABLO IGLESIAS	UA UNIFAMILIAR AISLADA
PROTECCION DE VARIO	2 PROTECCION GLOBAL	CPA CENTRO PARCELACION	PP PARCELACION PRIVADA
DOTACIONAL PUBLICO	3 PROTECCION TIPOLOGICA	CSC CENTRO SAN CRISTOBAL	I INDUSTRIAL
DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	4 PROTECCION PARCIAL	CIN CENTRO INTENSIVA	AMUR AREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION
	5 PROTECCION AMBIENTAL	CEX CENTRO EXTENSIVA	
	6 PROTECCION DE ELEMENTOS		

Tal y como se puede observar en el plano de calificación del suelo del PGOU de Almería, los inmuebles en cuestión se encuentran ubicados en una parcela a la que le es aplicable los parámetros urbanísticos establecidos en dicho instrumento 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.

Entre los parámetros urbanísticos más relevantes destacan los siguientes:

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

Anchura de la Calle	Número máximo de plantas	Altura máxima en unidades métricas
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.


Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	19/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmD3TNKJX2NYDLVRYRNLFQJYG6	PÁG. 3/4	



- Áticos:
 1. Podrá edificarse una planta ático sobre la altura máxima autorizada, cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la altura máxima autorizable sea de Planta baja mas una (PB + 1)
 - b) Cuando la altura de la nueva construcción sea inferior a las existentes en el resto de la manzana 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 la fachada del edificio.
 3. La superficie de la planta ático computará edificabilidad a todos los efectos.

Fdo.: Antonio S. Becerra García

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	19/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmD3TNKJX2NYDLVRYRNLFQJYG6	PÁG. 4/4	