



ESTUDIO DE
DETALLE

REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTOR:

LAURA ANTONIA GONZÁLEZ SALMERÓN

SITUACIÓN:

PARCELA CON REF. CATASTRAL 0704607WF3800S0001YG EN C/ATAJILLO
FELIX - A L M E R I A

ARQUITECTO:

LAURA ARIAS NUÑO. COL. 1136 COASTURIAS (HABILIT. 6.186 COAALMERIA)
JUNIO 2024 – SUBSANACIÓN INFORME DIPUTACIÓN

I. MEMORIA

1	MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1.1	OBJETO DEL ENCARGO.....	4
1.2	AUTOR DEL ENCARGO.....	4
1.3	TÉCNICO REDACTOR.....	4
1.4	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	4
1.5	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	7
1.6	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	8
2	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	10
2.1	JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA.....	10
2.2	ORDENACIÓN.....	11
2.3	VIABILIDAD LEGAL.....	12
2.4	DOCUMENTACIÓN.....	14
2.5	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	14
2.6	TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO	15

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS

01 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

01.01 SITUACIÓN

01.02 TOPOGRÁFICO

02 ORDENACIÓN. ESTADO ACTUAL

02.01 SUPERFICIES Y COORDENADAS

02.02 ALINEACIONES Y RASANTES

02.03 CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

03 ORDENACIÓN. ESTADO PROPUESTO

03.01 SUPERFICIES Y COORDENADAS

03.02 ALINEACIONES Y RASANTES

03.03 CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTA

03.04 MATERIALES

IV. ANEXOS

I. MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta con objeto de completar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas en la "Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Félix a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía" (AP del PDSU, en adelante), con objeto de fijar nuevas alineaciones en el ámbito de un vial en fondo de saco, dentro de la trama de suelo urbano.

Además sirve para dar respuesta al Informe de Diputación de fecha 15/02/2024, expediente Ref. 23-4043T0704, y continuar con su oportuna tramitación.

1.2 AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta y formula por encargo de D^a Laura Antonia González Salmerón, con N.I.F. 75.246.788B, y domicilio en C/ Huerta de la Era, 10 en Vícar, C.P. 04738 de Almería. El promotor es el propietario de los terrenos.

1.3 TÉCNICO REDACTOR

El redactor del presente documento es **D^a Laura Arias Nuño**, Arquitecta, colegiada nº 1136 en el COA de Asturias, y habilitada nº 6.186 en el COA Almería, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Chillida nº 4, planta 2º, oficina 8, 04740, Roquetas de Mar, Almería.

Email de notificaciones: estudio@ma-arquitectos.es

Teléfono: 950 31 35 16

1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de este Estudio de Detalle forma parte de la parcela con referencia catastral 0704607WF3800S0001YG, con una superficie gráfica de 1.202,00 m², en Suelo Urbano.

De esta parcela catastral, una superficie de **948,24 m²** se encuentra incluida dentro del límite de Suelo Urbano recogido en la AP del PDSU de Félix. El resto de suelo se encontraría fuera de la limitación de suelo Urbano, clasificado como Suelo Rústico.

El Estudio de Detalle se limita a la parte de suelo incluido dentro del Límite de Suelo Urbano, de superficie 948,24 m².

Esta parcela da fachada a un vial en fondo de saco, denominada como C/ Atajillo en planos de Ordenación del PDSU del municipio.



Foto 1: extracto de la Hoja 8 de los Planos de Ordenación Pormenorizada de la AP del PDSU (sin escala), con el ámbito de actuación señalado en línea de rayas verdes.



Foto 2: Imagen aérea del ámbito. Se aprecia el vial en fondo de saco, delimitado por edificaciones existentes a ambos lados.



Foto 3: Imagen de la C/ Atajillo, desde la cual se accede al vial en fondo de saco, a la derecha, denominado también C/ Atajillo en cartografía de la AP del PDSU.



Foto 4: Vial en fondo de saco con acceso desde C/ Atajillo y delimitado por construcciones existentes.



Foto 5: Situación de la Era y vista del camino desde C/ Atajillo.

En la foto 5, se muestra la Era y su camino de servidumbre desde la C/ Atajillo, situada a unos 100 m, al Sur del ámbito de actuación.

Las coordenadas georreferenciadas del ámbito se describen en documento planos.

1.5 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por decreto 60/2010
- Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba Texto refundido de la ley del suelo

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en Felix (en adelante PDSU de Félix), aprob. Def. 27/03/1995 (B.O.P. 02/06/1995).
- Adaptación Parcial del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprob. Definitiva 12 de agosto de 2022 (BOP N° 177, de fecha. 14/09/2022)

1.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

De acuerdo con el planeamiento aplicable en el apartado anterior, el suelo perteneciente al ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra clasificado como **Suelo Urbano**. La Ordenanza de aplicación es la de **Unifamiliar Adosada (AD)**.

La cartografía del recién aprobado documento de AP del PDSU de Félix define las alineaciones del vial en fondo de saco, donde da fachada la parcela objeto de este Estudio de Detalle. Se trata de un vial existente, que cuenta con viviendas a ambos lados del mismo.

La Ordenanza Unifamiliar Adosada (AD) de la AP del PDSU, determina:

2.1.- Ámbito y delimitación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a los suelos calificados como UNIFAMILIAR ADOSADA (AD), en los planos de ordenación.
2. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la generación de un paisaje urbano menos denso que el caracteriza al Casco tradicional del municipio, con una presencia mayor de zonas verdes privadas que favorezcan la integración de las edificaciones con el medio natural que rodea estas zonas.
3. Se pretende dotar a la zona de un carácter eminentemente residencial, si bien también se tienen en cuenta las posibilidades que ofrecen estos suelos para la implantación de dotaciones o usos que requieren parcelas de mayor tamaño que las disponibles en el casco urbano consolidado.

2.2.- Condiciones de solares edificables.

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las siguientes:

Superficie mínima..... 120,00 m²

Longitud mínima de fachada..... 6,00 m

Fondo mínimo..... 10,00 m

2.4.- Alineaciones.

1. *Con carácter general, las edificaciones se retranquearán una distancia de tres (3,00) metros de la alineación a vial y se adosarán a las medianerías colindantes.*
2. ***Podrán admitirse soluciones de vivienda aislada o pareada.***
3. ***Mediante Estudio de Detalle podrán ordenarse frentes de manzana completos para fijar un retranqueo mayor al establecido en este artículo.***
4. *Si por necesidades del servicio a prestar resultase justificado, los edificios de uso exclusivo dotacional podrán alinearse a vial.*

2.5.- Retranqueos

1. *Con carácter general, las edificaciones deberán adosarse a las medianerías colindantes hasta la primera crujía o 3,00 m medidos desde la fachada. A partir de dicha distancia, la edificación podrá establecer retranqueos para generar espacios libres en el interior de la parcela. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.*
2. *El espacio de retranqueo a vial se acondicionará como espacio libre de acceso a la edificación, pudiendo estar dotado de jardinería y pavimentación. Este espacio será descubierto.*
3. *A partir de la línea de edificación se permitirán los porches y retranqueos de la edificación, que se dispondrán de forma libre, debiendo ajustarse a la línea de edificación un mínimo del 40% de la longitud de la fachada de la planta baja.*
4. ***En el caso de autorizarse edificaciones aisladas o pareadas, la edificación guardará en sus bordes libres una distancia mínima a linderos de 2,00 metros. Estos retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los patios en función del uso al que se destinen y podrán cubrirse con porches o pérgolas.***

2.6.- Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas será dos (PB+1) y 7,50 m de altura.

2.7.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela estará condicionada por el retranqueo de la edificación y el fondo máximo edificable establecido.

2.8.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores.

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

Mediante este Estudio de Detalle, se pretende realizar una ampliación del viario para mejorar el tránsito de vehículos tanto en el fondo de saco como en el camino que lleva hacia la Era.

Por ello, se propone una nueva alineación a vial, que se consigue cediendo terreno de la parcela privada al viario público, para crear un espacio al final de la calle en fondo de saco, de forma que se favorezca no sólo la maniobrabilidad de los vehículos que accedan a esta calle, sino que también se contribuye a dar continuidad al camino de servidumbre que lleva a la Era, ampliando así el viario y rompiendo con la continuidad de la manzana.

El viario se amplía de forma que se puede inscribir al fondo de la calle, un círculo de 8,00 m de diámetro, adecuado para las maniobras de los vehículos.

De esta forma, al romper con la continuidad de la manzana, y según las ordenanzas de aplicación (apartado 2.4 Alineaciones), es posible **ordenar en la parcela objeto de este estudio, un retranqueo mayor** al establecido en ese artículo para la alineación a vial.

Las **rasantes del vial** al que da fachada la parcela, ya consolidado por las edificaciones existentes y sus accesos a viviendas, así como por el camino de servidumbre, **no se ven modificadas** por esta propuesta, pues modificarlas supondría alterar el acceso existente a estas viviendas y la continuidad del camino.

La cesión de esta parte de parcela se concretará y definirá en el correspondiente **Proyecto de Parcelación**. Se propone una cesión de 142,08 m² de parcela, con lo que la parcela de Suelo Urbano de Uso **Unifamiliar Adosada (AD)**, **será de 806,16 m², tras la cesión.**

	SUPERFICIE (m2)
PARCELA INICIAL	948,24 m2
CESIÓN A VIAL	142,08 m2
PARCELA RESULTANTE (TRAS CESIÓN)	806,16 m2

2.2 ORDENACIÓN

Las alineaciones y rasantes objeto de este documento se establecen para delimitar viales y con ello el límite entre el dominio público y privado.

La edificación que se construya en la parcela deberá ajustarse a la ordenanza de edificación aplicable, en este caso **Unifamiliar Adosada (AD)**.

Más allá de la determinación de alineaciones, rasantes y retranqueos, el presente Estudio de Detalle, en ningún caso altera el uso urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento, ni reduce el espacio destinado a viales.

Al contrario, se cede una parte de la parcela privada a uso público, para favorecer la ordenación de este ámbito de suelo, que cuenta a día de hoy con una vía pública sin salida.

Este Estudio de Detalle **incorpora como propias las Ordenanzas generales** de la edificación y las **Ordenanzas particulares de Zona Unifamiliar Adosada (AD)** recogidas en la AP del PDSU, aprobado por el Ayuntamiento de Felix, y actualmente en vigor, a excepción del apartado 2.4 – Alineaciones, punto 1, de la Ordenanza Unifamiliar Adosada (AD), que con objeto de **fijar un retranqueo mayor a la alineación a vial**, se plantea con la siguiente redacción, reflejado también en la documentación gráfica aportada:

2.4.- Alineaciones.

1. La edificación se situará dentro de la parcela, en la línea de retranqueo a vial obtenida tras la unión de dos puntos A y B, que distan de la alineación a vial, las siguientes distancias:

Punto A:

- Desde punto medio 1 de alineación: 23,44 m
- Desde punto medio 2 de alineación: 26,41 m

Punto B:

- Desde punto medio 1 de alineación: 28,09 m
- Desde punto medio 2 de alineación: 27,81 m

2.3 VIABILIDAD LEGAL

El presente Estudio de Detalle se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, Ley LISTA) y el art. 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante RP), cuyo contenido se transcribe a continuación:

Así, de acuerdo con el art. 71 de la Ley LISTA, los Estudios de Detalle tienen por objeto:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar, adaptar** o modificar **alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

El art. 94 del RP establece asimismo que:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar, adaptar** o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2.4 DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle se ha redactado conforme a lo dispuesto en el art. 94 del RP y consta de la siguiente documentación:

- I. Memoria
- II. Resumen Ejecutivo
- III. Documentación gráfica
- IV. Anexos

El Resumen ejecutivo contiene los objetivos y finalidades del Estudio de Detalle así como sus determinaciones, para que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en el procedimiento de tramitación y aprobación.

2.5 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La gestión, tramitación y desarrollo urbanístico no generarán coste al Ayuntamiento de Felix al ser el suelo de titularidad privada y de iniciativa privada.

En relación a la ejecución de las obras en la superficie de suelo cedido a viario público cabe señalar que corresponde sufragar su coste íntegramente al promotor de las mismas, por lo que no es necesaria previsión económica alguna adicional por parte de la Administración, derivada de dichas obras.

Estas obras en la zona de cesión son complementarias a las obras de urbanización necesarias para que la parcela propiedad del promotor tenga la condición de solar.

Por tanto se trata de obras de **urbanización complementarias al proyecto de edificación** y se recogerán con el detalle preciso en el proyecto de edificación posterior. Se recogen en este Estudio de detalle, a modo de propuesta, los materiales a usar en el suelo y la iluminación viaria en la superficie de cesión a vial.

La existencia de todas las infraestructuras en los viarios colindantes así como la continuidad con el suelo urbano hacen innecesaria la reforma de las mismas más allá de su mantenimiento habitual.

Los gastos anuales consistirán en el mantenimiento de los viarios así como la conservación de las redes. Las tasas e impuestos municipales (IBI, basuras, agua,...) deben cubrir anualmente los gastos descritos.

En conclusión, por parte de la administración local, no será necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia del Estudio de detalle presentado.

2.6 TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

La tramitación del presente Estudio de Detalle se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos correspondientes de la Ley LISTA y del RP.

Ley LISTA. Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase.

Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

RP, Artículo 98. Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.

3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:

a) En los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de interés supralocal, los municipios afectados o cualquier otra Administración Pública en ejercicio de sus competencias.

b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.

c) En los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, los particulares, conforme al artículo 411.

Almería, Junio de 2024

Fdo. Laura Arias Nuño

Arq. Coleg. 1136 COAAsturias

(Habilit. 6.186 COAAlmería)