



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

ANUNCIO

D. José Carlos Lupión Carreño, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Berja (Almería).

HACE SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria de fecha 24 de febrero de 2021, acordó entre otros, el siguiente acuerdo:

“6.- DICTAMEN PARA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTA A UNA ZONA REDUCIDA DE CALLE VELAZQUEZ

Por la Presidencia se da cuenta del siguiente Dictamen favorable adoptado por la Comisión Informativa de Urbanismo en su sesión de fecha veintiséis de enero de dos mil veintiuno, efectuada en relación con el expediente 2020/402960/003-581/00001 y resultando:

Mediante providencia de fecha 4 de septiembre de 2020 se admite a trámite el Estudio de Detalle que se ha redactado por el Arquitecto Agustín L Prados Bautista a petición del Ayuntamiento de Berja para el reajuste de alineaciones en Calle Velázquez de Berja (Almería).

Con ello las alineaciones se ajustan a la realidad de las propiedades existentes a la vez que se mejora la seguridad vial de la zona.

Por acuerdo adoptado en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local celebrada el 14 de Septiembre de 2020 se procedió a la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Agustín L Prados Bautista.

Ha sido sometido a información pública durante un plazo de 20 días mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 202 de fecha 19/10/20, publicándose a su vez en un diario de los de mayor difusión de la provincia el 14/10/20 (“El Ideal”) e insertándose en el Tablón de Anuncios de la Corporación. Se ha llamado al trámite de información pública a los propietarios y titulares catastrales comprendidos en el ámbito del estudio de detalle.

Durante el periodo de exposición pública no se han presentado alegaciones en relación con el expediente según se determina en el certificado de la Secretaria de fecha 17 de diciembre de 2020.

En consecuencia con lo anterior y, considerando lo preceptuado en los artículos 15, y 31 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno de la Corporación, por unanimidad de sus trece miembros presentes, y tras el debate que después se dirá, adopta el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle redactado por el Arquitecto Agustín L Prados Bautista a petición del Ayuntamiento de Berja para el reajuste de alineaciones en un tramo de la Calle Velázquez de Berja (Almería), con la finalidad de adaptar las mismas a la realidad de las propiedades y mejorar, a su vez, la seguridad vial de la zona.

Segundo.- Proceder a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Tercero.- Con posterioridad a su registro, proceder a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, con notificación personal a los propietarios y demás interesados, directamente afectados por el Estudio de Detalle.

Comunicar, asimismo, este acuerdo a la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el plazo de 10 días.

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	1/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Cuarto.- Diligenciar los planos y demás documentos que integran el Estudio de Detalle por la Secretaria General de la Corporación..”

Lo que se publica para general conocimiento y efecto advirtiendo que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada), en plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10 ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Y habiéndose procedido a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos nº 8639 Libro de Registro: Berja. Sección: Instrumento de planeamiento, nº expediente : 04-004200/21 y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el nº de Registro: IPU/001/21; Libro de Registro: Berja; Sección Instrumento de Planeamiento. ED/001/20.

SIENDO EL DOCUMENTO TÉCNICO APROBADO EL SIGUIENTE:

ESTUDIO DE DETALLE
REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE VELÁZQUEZ, BERJA (ALMERIA)
PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA
ARQUITECTO: COLEGIADO 300 DEL COLEGIO DE ALMERIA.
INDICE

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
 - 1.1 PETICIONARIO
 - 1.2 AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.3 OBJETO
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. MARCO LEGAL. PLANEAMIENTO APLICABLE
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN
 - 4.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE (ESTADO ACTUAL)
 - 4.2 LINDEROS
 - 4.3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
 - 4.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DELIMITACIÓN DEL E.D.
5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 5.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA
 - 5.2 VIABILIDAD LEGAL
6. DOCUMENTACIÓN
7. TRAMITACIÓN
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.
9. DOCUMENTOS ANEXOS
10. RESUMEN EJECUTIVO

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	2/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

II.- PLANOS

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: ESTUDIO DE DETALLE, REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE VELÁZQUEZ, BERJA

Emplazamiento: CALLE VELÁZQUEZ Nº1, BERJA (ALMERÍA)

FINCA PROPIEDAD DE DNI *3065** y DNI ***2495****

Datos Registrales de la finca:

Finca nº: 32169, Idufir: 04002000553971, Tomo: 2101, Libro: 440, Folio: 40, Alta: 2
La Finca registral nº: 32169, se corresponde con la siguiente finca catastral:

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: 4179245WF0747N
Finca con Referencia Catastral: 4179245WF0747N0001LO
Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 516,00m2, Superficie construida: 403m2

Datos Medición Real de la finca:

Superficie finca: 519,55m2. De los cuales la edificación ocupa una superficie de 201,00m2 y 318,55m2 corresponden al huerto.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA FINCA AFECTADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE QUE PASA A SUPERFICIE DE CESIÓN OBLIGATORIA DE VIARIO.....79,39m2.

OTRAS FINCAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

Emplazamiento: CALLE VELÁZQUEZ Nº2, BERJA (ALMERÍA)

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: 4181420WF0748S
Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 436,00m2. Parcela con varios inmuebles
4181420WF0748S0001SA. Residencial con una superficie construida de 253m2
4181420WF0748S0002DS. Residencial con una superficie construida de 174m2
4181420WF0748S0003FD. Residencial con una superficie construida de 164m2

Emplazamiento: CALLE SEVERO OCHOA Nº1, BERJA (ALMERÍA)

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: 4381531WF0748S
Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 149,00m2. Parcela con varios inmuebles
4381531WF0748S0001EA. Residencial con una superficie construida de 75m2
4381531WF0748S0002RS. Residencial con una superficie construida de 75m2

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	3/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

4381531WF0748S0003TD Residencial con una superficie construida de 75m2
4381531WF0748S0004YF Residencial con una superficie construida de 75m2
4381531WF0748S0005UG Residencial con una superficie construida de 75m2
4381531WF0748S0069UG Residencial con una superficie construida de 75m2

Emplazamiento: CALLE SEVERO OCHOA N°3, BERJA (ALMERÍA)

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: **4381529WF0748S**

Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 163,00m2. Parcela con varios inmuebles

4381529WF0748S0001SA. Residencial con una superficie construida de 72m2
4381529WF0748S0002DS. Residencial con una superficie construida de 72m2
4381529WF0748S0003FD. Residencial con una superficie construida de 72m2
4381529WF0748S0004GF Residencial con una superficie construida de 72m2
4381529WF0748S0005HG Residencial con una superficie construida de 72m2
4381529WF0748S0006JH Residencial con una superficie construida de 72m2

Emplazamiento: CALLE PAGO N°6, BERJA (ALMERÍA)

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: **4179213WF0747N**

Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 319,00m2.

4179213WF0747N0001LO. Residencial con una superficie construida de 434m2

Emplazamiento: CALLE VELÁZQUEZ N°3, BERJA (ALMERÍA)

Datos Catastrales de la finca:

Parcela Catastral: **4179209WF0747N**

Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 247,00m2.

4179209WF0747N0001PO Industrial con una superficie construida de 200m2

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

1.1. PETICIONARIO

Por encargo del Ilmo. Ayuntamiento de Berja con CIF: P0402900E, y dirección en Plaza de la Constitución, N°1 de Berja (Almería), se procede a la redacción del presente **ESTUDIO DE DETALLE** en Berja.

1.2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Arquitecto con N° de colegiado 300 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

1.3. OBJETO

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	4/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Se pretende, mediante el presente **ESTUDIO DE DETALLE**, el reajuste de alineaciones del P.G.O.U de Berja, procediendo a un nuevo reajuste de parcelas, en un tramo de viario correspondiente a la Calle Velázquez.

Existen varias fincas afectadas por el Estudio de Detalle:

La finca sobre la que se desarrolla principalmente el Estudio de Detalle está catastralmente identificada con la referencia: **4179245WF0747N0001LO**. Los propietarios tienen conocimiento del presente trámite.

Los propietarios son:

- DNI ***3065** y DNI ***2495**, propietarios del 100% de la vivienda con huerto de la finca con Referencia Catastral 4179245WF0747N0001LO, con una superficie de total de parcela de 519,55m2, de los cuales, la edificación ocupa 201,00m2 y el huerto 318,55m2., sita en Calle Velázquez, N°1 esquina C/ Pago, hoy residencia habitual de los propietarios.

Otras fincas afectadas por el estudio de detalle: (ver hoja resumen de los datos generales)

El objeto de este Estudio de Detalle es el reajuste de alineaciones, ajustadas a la realidad existente del viario principal de la Calle Velázquez de Berja (Almería), consiguiendo una mejora sensible del viario público, concediendo una ampliación de la Calle Velázquez en este punto, afectando positivamente a su funcionalidad.

La propuesta descrita en el presente Estudio de Detalle pretende definir nuevas alineaciones en el tramo objeto de trabajo de la Calle Velázquez para la adquisición anticipadamente los terrenos de cesión obligatoria por parte del Ayuntamiento de Berja.

Este estudio de Detalle, una vez configurada la trama viaria, permite la definición de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra ubicado dentro de las Normas Subsidiarias de Berja y PGOU de Berja, en área clasificada como Urbana en la Ordenanza SU-3, (zona Oeste del núcleo urbano).

Se ha señalado la zona de afección del presente Estudio de Detalle en la documentación gráfica del mismo (Ver Plano de Situación)

3. MARCO LEGAL. PLANEAMIENTO APLICABLE.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

A los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle le son de aplicación:

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- RDL Ley 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Reglamentos estatales de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, según tabla de vigencias del R.D. 304/1993.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002 de 17 de diciembre de 2002, publicada en el BOJA nº154 de 31/12/2002, a partir de ahora LOUA.

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	5/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

- Decreto 60/2010, del 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

PLANEAMIENTO APLICABLE

Son de aplicación plena el PGOU de Berja y las NN.SS de Berja en su Ordenanza SU-3 Vivienda Unifamiliar del planeamiento vigente.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela mínima – 60m²
- Longitud mínima de fachada – 4,5m
- Ocupación máxima – 100%
- Altura máxima de edificación – 2 plantas (7,50m)
- Volumen máximo – Definido por ocupación máx.
- Retranqueos mínimos en edificación aislada -2 m a linderos
- Fondo máximo – 20 m
- Uso preferente – Vivienda Unifamiliar
- Uso compatible – Edificio Plurifamiliar
- Usos Permitidos – Comercial, oficinas, asistencial, escolar, sanitario, deportivo, almacenes e industria compatible, garajes.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

4.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE (ESTADO ACTUAL)

El tramo de viario principal objeto de la presente propuesta, se localiza a la altura de la C/ Velázquez N°1.

La superficie de la finca afectada que se pretende modificar e incorporar al viario como terrenos de cesión obligatoria (79,39m²), corresponde con una parte de huerto de dicha finca, de trazado irregular (curvo) que linda con la C/ Velázquez.

4.2. LINDEROS

Norte: -Calle Barrio de los Cobos, con un acho de 8,00m.

Sur: -Huerto vivienda, Referencia Catastral: 4179245WF0747N0001LO con una linde de 39,90m.

Este: -Calle Fuente Toro, con un acho de 14,00m.

Oeste: -Calle Velázquez, con un acho de 14,00m.

(Ver Plano 04 ALINEACIONES (ESTADO ACTUAL)).

4.3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	6/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



Imágenes tomadas desde la Calle Velázquez donde se aprecia el terreno objeto del presente Estudio de Detalle

4.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finca afectada, sobre la que se desarrolla principalmente el Estudio de Detalle, está identificada catastralmente con la siguiente referencia:

Ref. 4179245WF0747N0001LO.

Propietarios: DNI ***3065** y DNI ***2495**

100%: Pleno dominio con carácter para su sociedad Ganancial

Dirección: Calle Velázquez Nº1- Esquina C/ Pago, CP.04760, Berja (Almería)

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	7/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Viaro Principal (C/ Velázquez)

El viario principal objeto de la presente propuesta es propiedad del Ilmo. Ayuntamiento de Berja.

Otras fincas afectadas por el estudio de detalle: (ver hoja resumen de los datos generales).

5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

A petición del **Ilmo. Ayuntamiento de Berja** con CIF: P0402900E, y dirección en Plaza de la Constitución, N°1 de Berja (Almería), se procede a la redacción del presente **ESTUDIO DE DETALLE** en Berja, consistente en:

-Reajuste de alineaciones de un tramo del viario principal localizado a la altura de la C/ Velázquez N°1 (ver planimetría adjunta)

Norte: -Calle Barrio de los Cobos, con un ancho de 8,00m.

Sur: -Huerto vivienda, DNI ***3065** y DNI ***2495**, con una linde de 39,90m.

Este: -Calle Fuente Toro, con un ancho de 14,00m..

Oeste: -Calle Velázquez, con un ancho de 14,00m..

Las nuevas alineaciones propuestas mejoran el entorno urbano, sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona, de la C/ Velázquez en ese punto.

Las alineaciones de las manzanas resultantes lo son al vial descrito, quedando definidos: (Ver Plano 05, ALINEACIONES (PROPUESTA)).

La justificación del presente documento es la siguiente:

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, las nuevas alineaciones propuestas consiguen una mejora sensible del viario público, concediendo una ampliación de la Calle Velázquez en este punto, afectando positivamente a su funcionalidad.

El reajuste de alineaciones del viario principal propuesto viene motivado por el interés del Ayuntamiento de Berja de adquirir anticipadamente los terrenos de cesión obligatoria:

-Actualmente, el huerto de la finca objeto del estudio de detalle, dificulta la circulación de la C/ Velázquez en ese tramo, ver Plano N°02 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN).

-Con la propuesta descrita en el presente estudio de detalle, ver Plano N°03 (PROPUESTA DE ORDENACIÓN), se produce un reajuste de alineaciones del huerto la parcela objeto de estudio, localizada en la C/ Velázquez N°1, incorporando una superficie total de 79,39m² a terreno de cesión obligatoria al viario principal, no afectando este cambio negativamente a otros vecinos.

No se modifica el uso urbanístico del suelo.

5.2 VIABILIDAD LEGAL

El presente Estudio de Detalle se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002 y el art. 65 del Reglamento de

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	8/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio), parte de cuyo contenido se transcribe a continuación:

Art. 15 de la Ley 7/2002

Los estudios de detalle tienen por objeto:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

Apartado 65.1 “Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.”*

6. DOCUMENTACIÓN

La documentación de que consta el presente Estudio de Detalle se ha redactado conforme a lo dispuesto en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio) y se compone de una Memoria Justificativa de la conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada y de los planos necesarios para el establecimiento de las nuevas alineaciones con relación a las anteriores.

7. TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Estudio de Detalle se deberá realizar, conforme a lo dispuesto en el Art. 32 de la LOUA 7/2002 y de manera suplementaria en lo que sea compatible con el Art.140 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio).

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Según el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, en su *Disposición Adicional Primera*:

Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	9/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.

Según las NNSS de Berja, se respetará la trama urbana y alineaciones señaladas en las N.N.S.S., salvo que la puesta a disposición de una determinada pieza urbana no prevista en las N.N.S.S. (ruina ó vaciado de una determinada parcela) permita la conclusión de un proceso inacabado de fijación histórica de alineaciones y siempre que ello suponga una mejora del entorno urbano sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona.

La interpretación establecida por los técnicos municipales de lo anteriormente expuesto en los barrios periféricos, consiste en no alterar el viario existente.

El ESTUDIO DE DETALLE redactado, se realiza para reajustar las Alineaciones y Rasantes de un tramo de viario principal, a la altura de la C/ Velázquez N°1, localizado en una zona ya consolidada del municipio de Berja.

Actualmente las rasantes de las calles están establecidas, por lo tanto se justifica el NO cumplimiento de este Reglamento.

Agosto de 2020. Fdo.: El Arquitecto.

9. DOCUMENTOS ANEXOS

FINCA UBICADA EN C/ VELÁZQUEZ N°1

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 32169

PARCELA CATASTRAL: 4179245WF0747N

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4179245WF0747N0001LO.

FINCA UBICADA EN C/ VELÁZQUEZ N°2

PARCELA CATASTRAL: 4181420WF0748S

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 34138

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4181420WF0748S0001SA.

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 34139

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4181420WF0748S0002DS.

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 34140

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4181420WF0748S0003FD.

FINCA UBICADA EN C/ SEVERO OCHOA N°1

PARCELA CATASTRAL: 4381531WF0748S

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26787

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0001EA

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26788

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0002RS

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26789

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0003TD

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	10/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26790
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0004YF
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26791
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0005UG
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26792
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381531WF0748S0069UG

FINCA UBICADA EN C/ SEVERO OCHOA N°3

PARCELA CATASTRAL: 4381529WF0748S
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26781
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0001SA.
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26782
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0002DS.
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26783
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0003FD.
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26784
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0004GF
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26785
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0005HG
NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°: 26786
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 4381529WF0748S0006JH

FINCA UBICADA EN C/ PAGO N°6

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°:24.637
PARCELA CATASTRAL: 4179213WF0747N
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA **4179213WF0747N0001LO.**

FINCA UBICADA EN C/ VELÁZQUEZ N°3

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N°:24.030
PARCELA CATASTRAL: 4179209WF0747N
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA **4179209WF0747N0001PO**

10. RESUMEN EJECUTIVO

Contenido:

PLANO DE SITUACIÓN
PLANO ÁMBITO DE ACTUACIÓN
PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN
PLANO DE ALINEACIONES ACTUALES
PLANO DE ALINEACIONES PROPUESTAS
JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

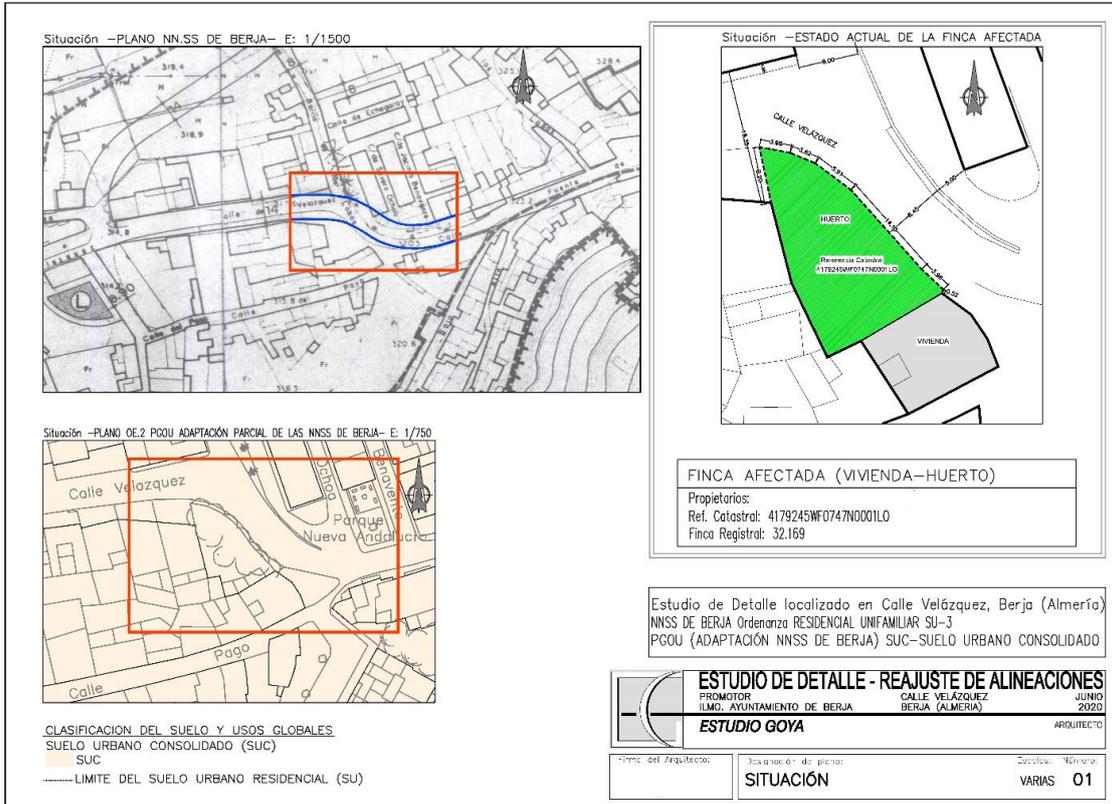
Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	11/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	12/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

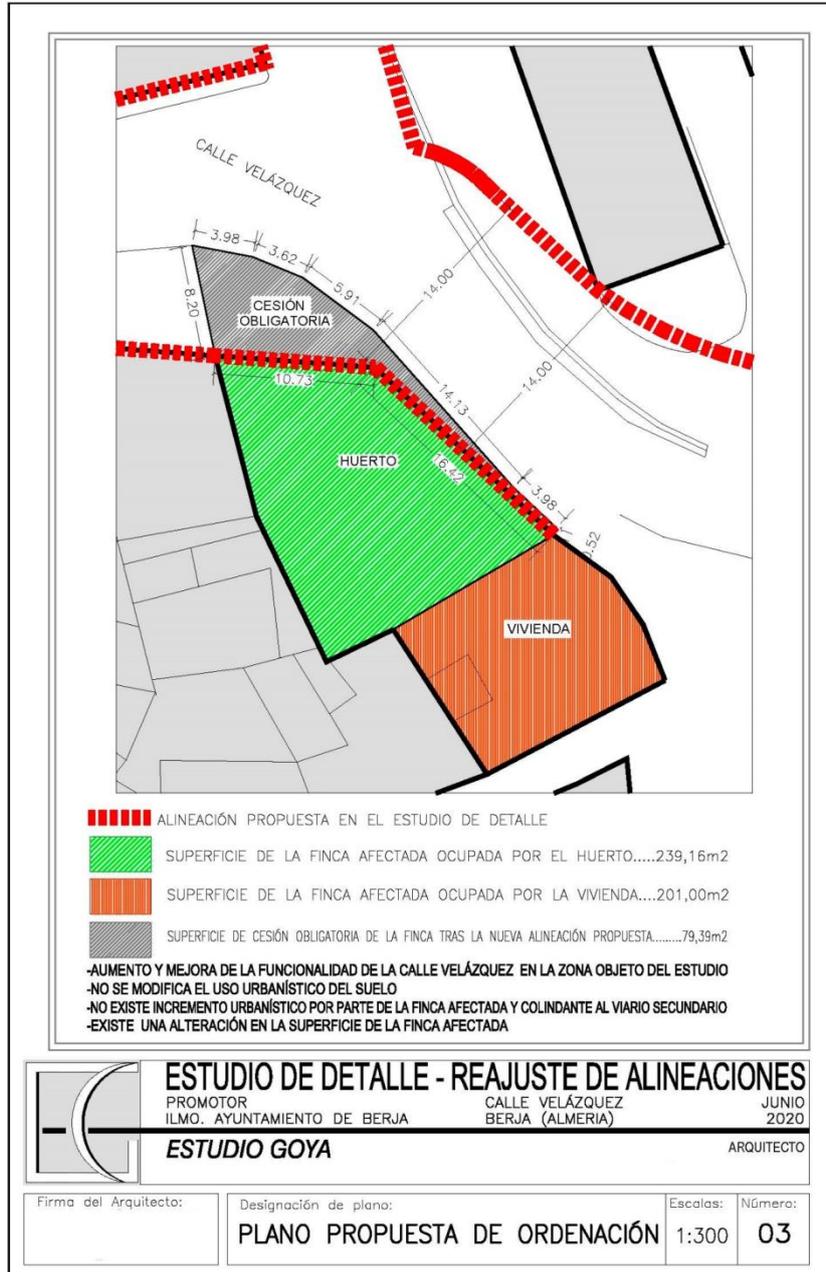


Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56	
Observaciones		Página	13/22	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==			



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

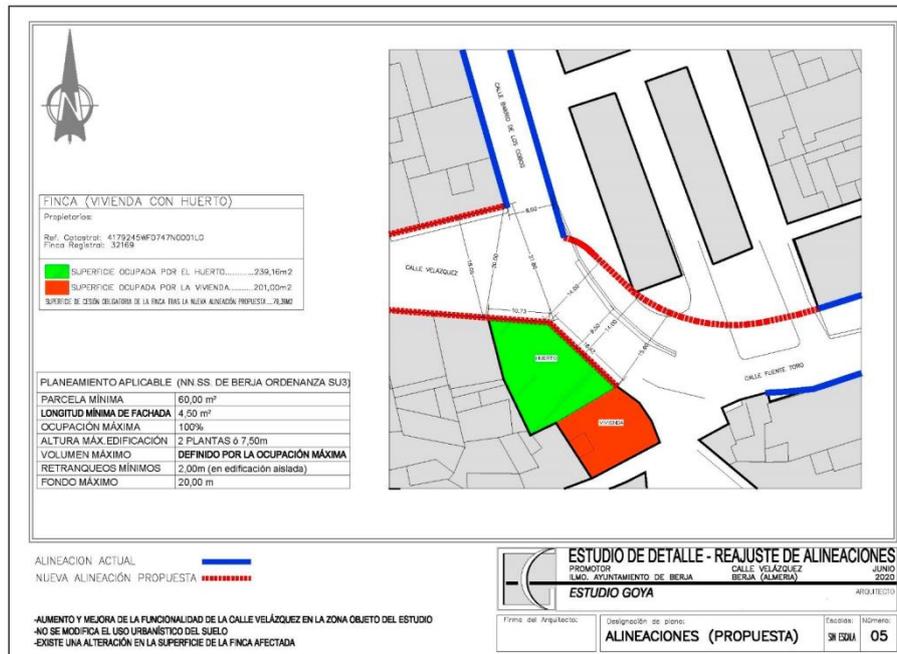
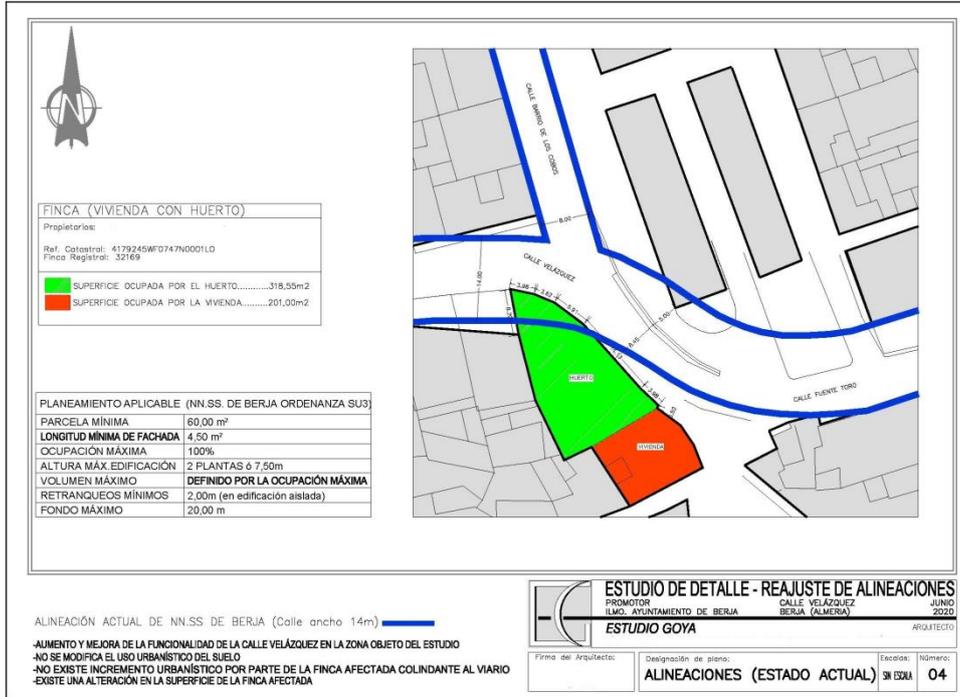


Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56	
Observaciones		Página	14/22	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==			



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	15/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

A petición del Ilmo. Ayuntamiento de Berja con CIF: P0402900E, y dirección en Plaza de la Constitución, Nº1 de Berja (Almería), se procede a la redacción del presente **ESTUDIO DE DETALLE** en Berja, consistente en: **-Reajuste de alineaciones de un tramo del viario principal localizado a la altura de la C/ Velázquez Nº1 (ver planimetría adjunta)**

Norte: -Calle Barrio de los Cobos, con un ancho de 8,00m.
Sur: -Huerto vivienda, DNI ***3065** y DNI ***2495**,, con una linde de 39,90m.
Este: -Calle Fuente Toro, con un ancho de 14,00m..
Oeste: -Calle Velázquez, con un ancho de 14,00m..

Las nuevas alineaciones propuestas mejoran el entorno urbano, sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona, de la C/ Velázquez en ese punto.

Las alineaciones de las manzanas resultantes lo son al vial descrito, quedando definidos: (Ver Plano 05, ALINEACIONES (PROPUESTA)).

La justificación del presente documento es la siguiente:

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, la nueva alineación propuesta consigue una mejora sensible del viario público, concediendo una ampliación de la Calle Velázquez en este punto, afectando positivamente a su funcionalidad.

El reajuste de alineaciones del viario principal propuesto viene motivado por el interés del Ayuntamiento de Berja de adquirir anticipadamente los terrenos de cesión obligatoria:

-Actualmente, el huerto de la finca objeto del estudio de detalle, dificulta la circulación de la C/ Velázquez en ese tramo, ver Plano Nº02 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN).

-Con la propuesta descrita en el presente estudio de detalle, ver Plano Nº03 (PROPUESTA DE ORDENACIÓN), se produce un reajuste de alineaciones del huerto la parcela objeto de estudio, localizada en la C/ Velázquez Nº1, incorporando una superficie total de 79,39m2 a terreno de cesión obligatoria al viario principal, no afectando este cambio negativamente a otros vecinos.
No se modifica el uso urbanístico del suelo.

VIABILIDAD LEGAL

El presente Estudio de Detalle se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002 y el art.

65 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio), parte de cuyo contenido se transcribe a continuación:

Art. 15 de la Ley 7/2002

Los estudios de detalle tienen por objeto:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	16/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
Apartado 65.1 "Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dada la naturaleza de la modificación que se tramita del Estudio de Detalle de referencia consistente sólo en reajuste de parcelas, en un tramo de viario secundario, se considera que no es necesario estudio económico ni financiero ya que el presente documento no implica la ejecución de obras ni la construcción de nuevas dotaciones.
En Berja, AGOSTO de 2020 -El arquitecto

II. PLANOS

Se adjunta en hojas siguientes los planos explicativos del presente Estudio de Detalle:

PLANO 01- SITUACIÓN
PLANO 02- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
PLANO 03 - PROPUESTA DE ORDENACIÓN
PLANO 04-ALINEACIONES (ESTADO ACTUAL)
PLANO 05 - ALINEACIONES (PROPUESTA)

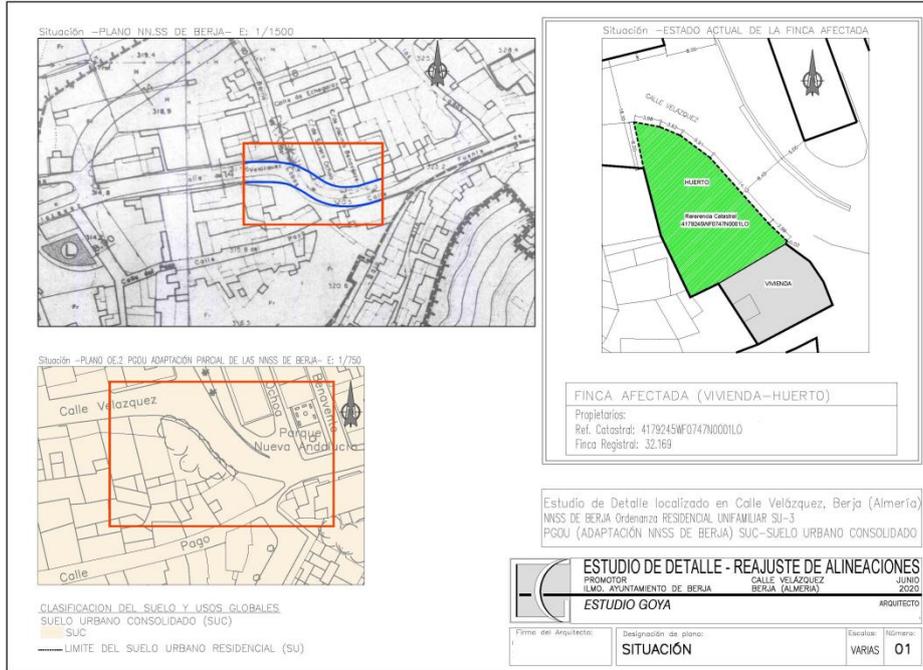
Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	17/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



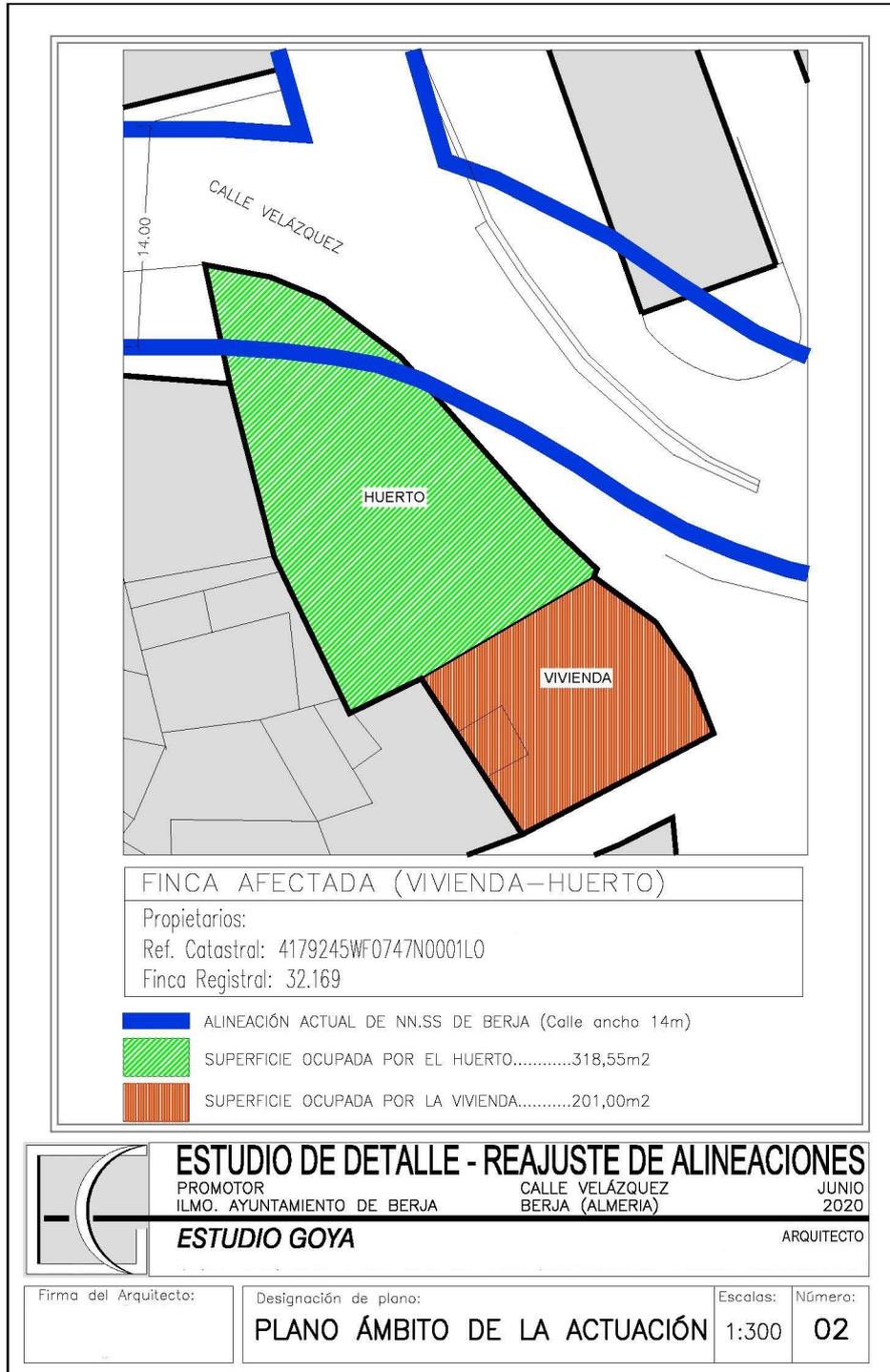
Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	18/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



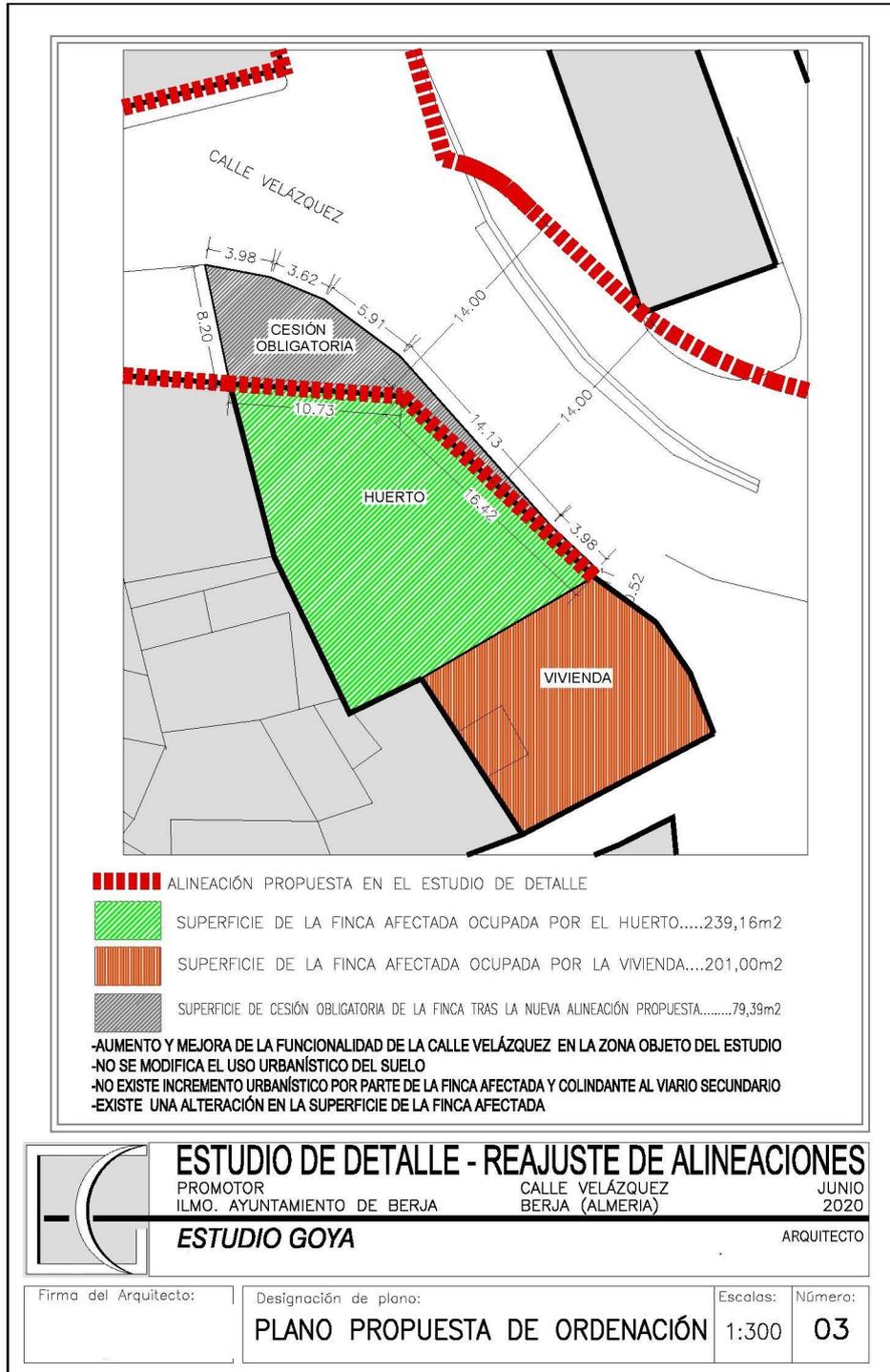
Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	19/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



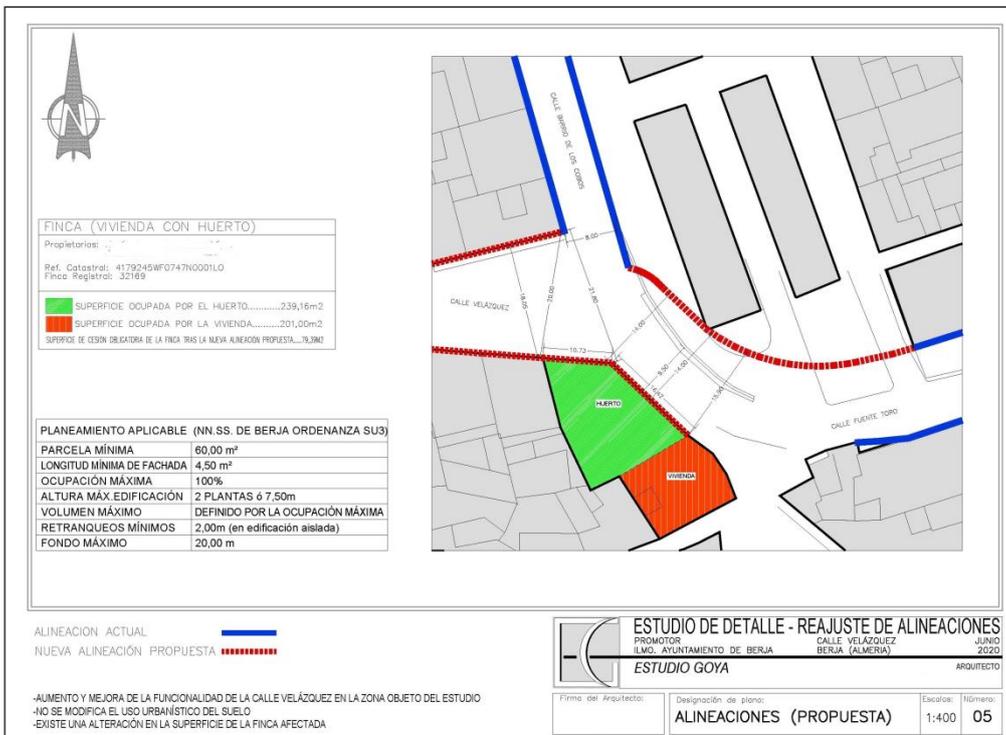
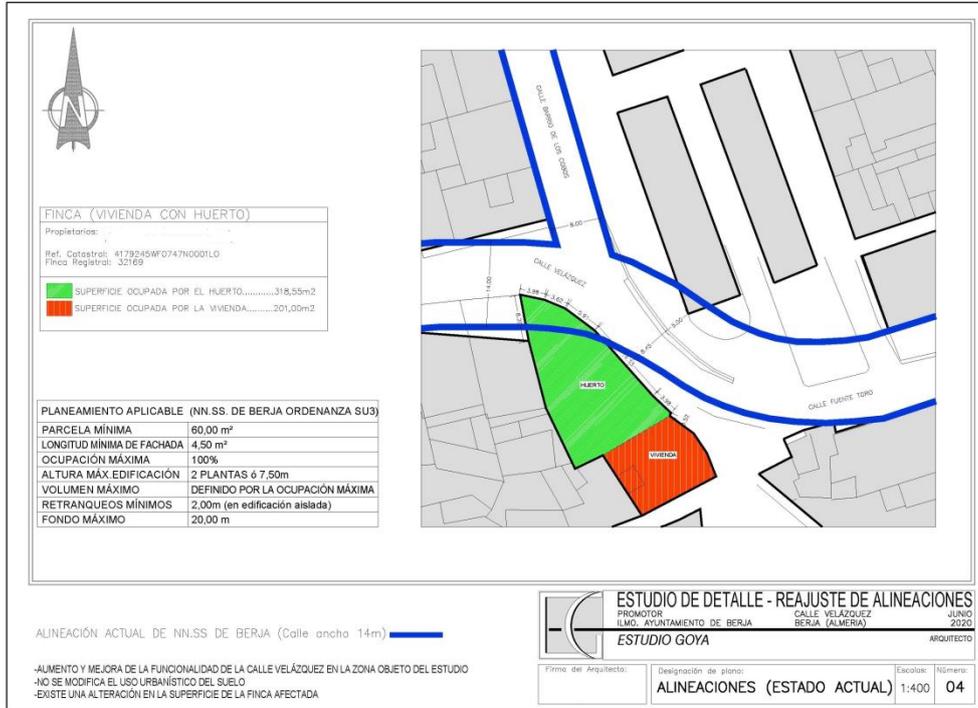
Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	20/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	21/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

En Berja, en la fecha que figura en la información de firma de este documento.
Fdo.: José Carlos Lupión Carreño, EL ALCALDE

Plaza de la Constitución, 1 - 04760 BERJA (Almería)
Teléfonos 950 49 00 07 - 950 49 21 10 - Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Carlos Lupion Carreño - Alcalde Ayuntamiento de Berja	Firmado	24/03/2021 12:09:56
Observaciones		Página	22/22
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/cqS2kqiNJOMsq4gCJzIumw==		

