



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 14 de diciembre de 2020, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“7.- DICTAMEN PARA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES EN UN TRAMO DE VIARIO COMPRENDIDO ENTRE EL CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE Y LA CTRA. DE TURÓN.

Por la Presidencia se da cuenta del siguiente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, en relación con el expediente OV 2020/402960/003-581/00002 y resultando:

Mediante providencia de fecha 11 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 un tramo de viario comprendido entre el Camino de las Moreras del Nene y la Ctra. De Turón, que afecta a una sola parcela, catastralmente identificada con la referencia: 3777007WF0737N0001TT. Con ello las alineaciones se ajustan a la realidad existente.

Por acuerdo adoptado en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local el 21 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 196 de fecha 08/10/20, 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 30 de noviembre 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, 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 viario comprendido entre el Camino de las Moreras del Nene y la Ctra. De Turón, que afecta a una sola parcela, catastralmente identificada con la referencia: 3777007WF0737N0001TT. Con ello las alineaciones se ajustan a la realidad existente.

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

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

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 8563 Libro de Registro: Berja. Sección: Instrumento de planeamiento, nº expediente : 04-003980/21 y en el *Registro Municipal* de Instrumentos Urbanísticos con el nº de Registro: IPU/002/20; Libro de Registro: Berja; Sección Instrumento de Planeamiento.

SIENDO EL DOCUMENTO TÉCNICO APROBADO EL SIGUIENTE:

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE, Nº 1 ESQUINA CTRA. DE TURÓN, BERJA (ALMERIA)
PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA

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 FOTOGRAFICA

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

9. DOCUMENTOS ANEXOS
10. RESUMEN EJECUTIVO
11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
II.- PLANOS

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: ESTUDIO DE DETALLE, REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE N°1/ ESQUINA CTRA. DE TURÓN

Emplazamiento: CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE N°1/ESQUINA CTRA. DE TURÓN EN BERJA (ALMERÍA)

FINCA

Datos Registrales de la finca:

Finca n°: 8454, Idufir: 04002000280853, Tomo: 533, Libro: 170, Folio: 187, Alta: 11

La Finca registral n°: 8454, se corresponde con la siguiente finca catastral:

Datos Catastrales de la finca:

Finca con Referencia Catastral: 3777007WF0737N0001TT

Superficie gráfica de parcela según CATASTRO: 2579,00m², Superficie construida: 274m²

Datos Medición Real de la finca:

Superficie finca: 2.442,30m². De los cuales la edificación ocupa una superficie de 164,10m² y 2.278,20m² corresponden al huerto.

SUPERFICIE DE LA FINCA AFECTADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE QUE PASA A SUPERFICIE DE CESIÓN OBLIGATORIA DE VIARIO.....228,58m².

1.-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

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 parcela, en un tramo de viario comprendido entre el Camino de las Moreras del Nene y la Ctra. De Turón.

Existe una única finca afectada y el propietario tiene conocimiento del presente trámite.

La finca sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle está catastralmente identificada con la referencia: **3777007WF0737N0001TT.**

El propietario es ***, propietario del 100% de la vivienda con huerto de la finca con Referencia Catastral 3777007WF0737N0001TT, con una superficie de total de parcela de 2.442,30m², de los cuales, la edificación ocupa 164,10m² y el huerto 2.278,20m²., sita en Camino de las Moreras del Nene N°1 / Esquina Ctra. De Turón, hoy residencia habitual del propietario.

El objeto de este Estudio de Detalle es el reajuste de alineaciones, ajustadas a la realidad existente del viario principal en la parcela ubicada en Camino de las Moreras del Nene N°1-Esquina Ctra. De Turón de Berja (Almería), consiguiendo una mejora sensible del viario público, concediendo una ampliación la Ctra. De Turón en este punto, afectando positivamente a su funcionalidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

La propuesta descrita en el presente Estudio de Detalle pretende definir nuevas alineaciones en el tramo objeto de trabajo, para la adquisición anticipadamente de 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 la parcela resultante.

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.
- 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-2m a linderos*
- *Fondo máximo -20m*
- *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 en la Ctra. De Turón, haciendo esquina con Camino de las Moreras del Nene.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

La superficie de la finca afectada que se pretende modificar e incorporar al viario como terrenos de cesión obligatoria (228,58m2), corresponde con:

- 222,68m2 de huerto de dicha finca, de trazado irregular (curvo) que linda con la Ctra. DeTurón.
- 5,90m2 de superficie ocupada por la edificación localizada en Camino de las Moreras del Nene N°1.

4.2. LINDEROS (según catastro)

Norte:

- Finca con Ref. Catastral 3777008WF0737N0001FT
- Finca con Ref. Catastral 3777009WF0737N0001MT
- Finca con Ref. Catastral 3677802WF0737N0001MT

Sur:

- Carretera de Turón.

Este:

- Camino de las Moreras del Nene.

Oeste:

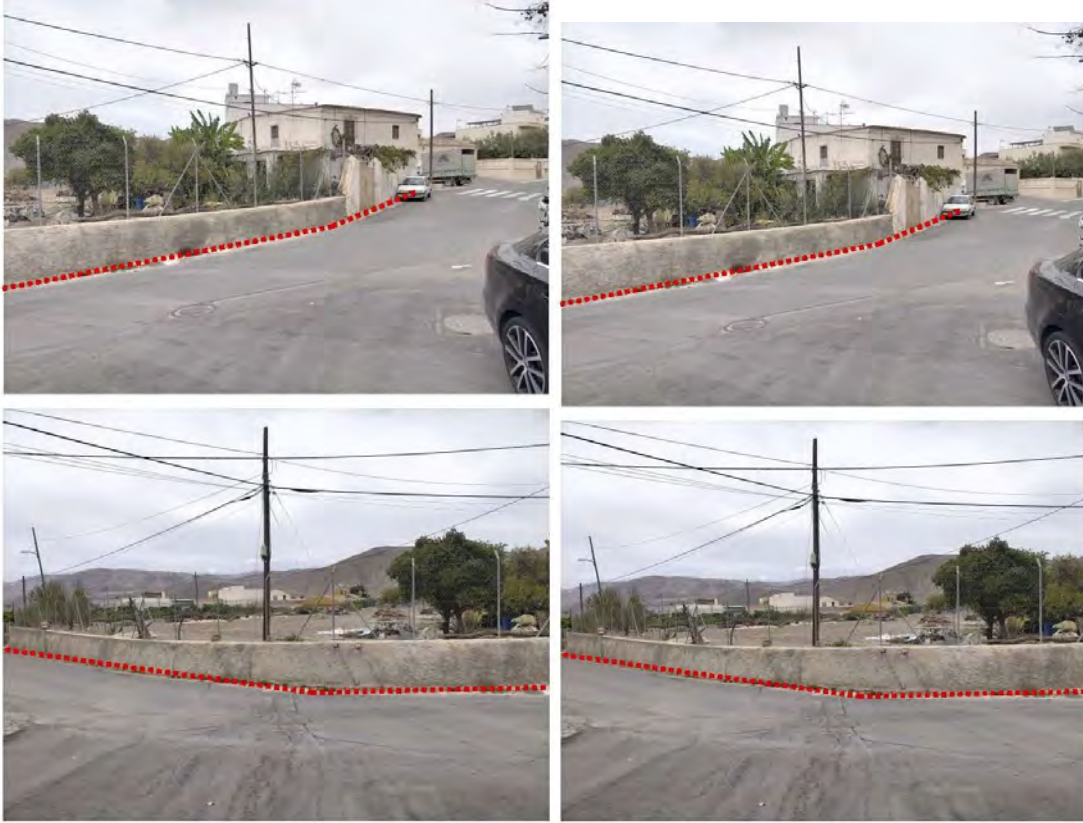
- Finca con Ref. Catastral 3777006WF0737N0001LT

4.3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



Imágenes tomadas desde la ctra. De Turón, 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. 3777007WF0737N0001TT.

Dirección: Camino de las Moreras del Nene N°1- Esquina Ctra. De Turón, CP.04760, Berja (Almería)

Viaro Principal (Ctra. De Turón)

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

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 parcela. (con Ref. Catastral 3777007WF0737N0001TT. ubicada en Camino de las Moreras del Nene N°1/ Esquina Ctra. De Turón), en un tramo de viario principal de la Ctra. De Turón, de longitud 61,85m., (Ver planimetría adjunta)

La nueva alineación propuesta mejora el entorno urbano, sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona, de la Ctra. De Turón en ese punto.

La alineación de la parcela resultante, queda definida en:
(Ver Plano 04, NUEVA ALINEACIÓN (PROPUESTA).

La justificación del presente documento es la siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, la nueva alineación propuesta consigue una mejora del viario público, concediendo una ampliación de la Ctra. De Turón 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, la finca objeto del estudio de detalle, dificulta la circulación de la Ctra. De Turón en ese tramo, ver Plano N°02 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN-(ALINEACIONES-ESTADO ACTUAL).

-Con la propuesta descrita en el presente estudio de detalle, ver Plano N°03 (PROPUESTA DE ORDENACIÓN), se produce un reajuste de alineaciones de la finca objeto de estudio, localizada en Camino de la las Moreras del Nene N°1 1 Esquina Ctra. De Turón, incorporando una superficie total de 228,58 m2 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 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 712002 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 INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento, siempre que concurran 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.

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 de un tramo de viario principal, en la parcela localizada en Camino de las Moreras del Nene N°1/ Esquina Ctra. De Turón. Actualmente las rasantes de las calles están establecidas.

En Berja, SEPTIEMBRE de 2020-El arquitecto -COLEGIADO N° 300 DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

9. DOCUMENTOS ANEXOS

NOTA SIMPLE FINCA REGISTRAL N° 8454

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL FINCA 3777007WF0737N0001TT

10. RESUMEN EJECUTIVO

Contenido:

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO ÁMBITO DE ACTUACIÓN (ALINEACIONES-ESTADO ACTUAL)

PLANO PROPUESTA DE ORDENACIÓN

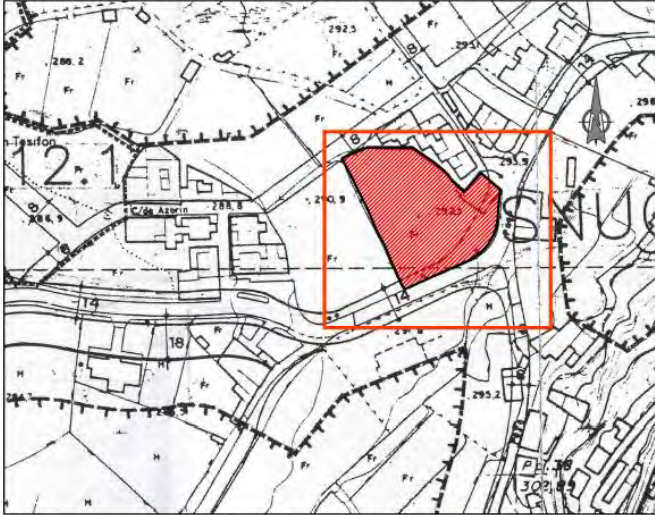
PLANO DE NUEVA ALINEACIÓN

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Situación -PLANO NN.SS DE BERJA- E: 1/1500

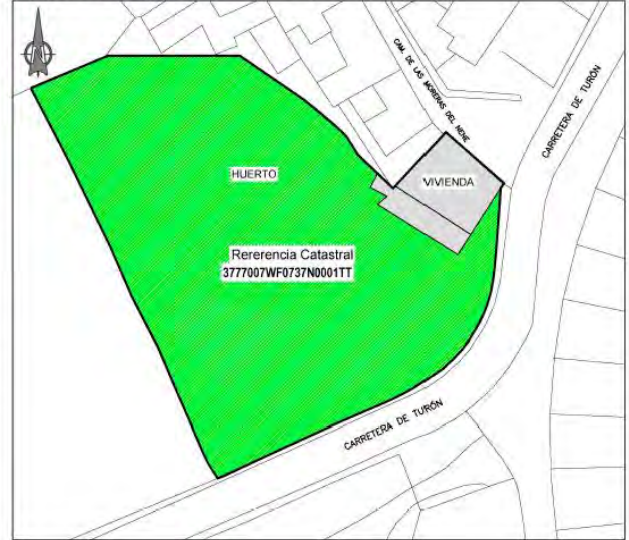


Situación -PLANO OE.2 PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE BERJA- E: 1/750



CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUC
----- LIMITE DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL (SU)

Situación -ESTADO ACTUAL DE LA FINCA AFECTADA



FINCA AFECTADA (VIVIENDA-HUERTO)

Propietario:
Ref. Catastral: 3777007WF0737N0001TT
Finca Registral: 8.454

Estudio de Detalle localizado en Com. de las Moreras del Nene N°1-Esquina Ctra. de Turón, Berja (Almería)
NNSS DE BERJA Ordenanza RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SU-3
PGOU (ADAPTACIÓN NNSS DE BERJA) SUC-SUELO URBANO CONSOLIDADO

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES | | | |
| PROMOTOR | COMUNIDAD DE LOS MOREROS DEL NENE N°1-ESQUINA CTRA. DE TURÓN | SEPTIEMBRE | |
| ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA | BERJA (ALMERIA) | 2020 | ARQUITECTO |

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------|
| Firma del Arquitecto: | Designación de plano: | Escalas: | Número: |
| | SITUACIÓN | VARIAS | 01 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



FINCA AFECTADA (VIVIENDA-HUERTO)

Propietario:
Ref. Catastral: 3777007WFO73N0001TT
Finca Registral: 8.454

- ALINEACIÓN ACTUAL DE NN.SS DE BERJA (Calle ancho 14m)
- SUPERFICIE OCUPADA POR EL HUERTO.....2.278,20m²
- SUPERFICIE OCUPADA POR LA VIVIENDA.....164,10m²

PLANEAMIENTO APLICABLE (NN.SS DE BERJA ORDENANZA SU3)

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| PARCELA MÍNIMA | 60,00 m ² |
| LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA | 4,50 m ² |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | 100% |
| ALTURA MÁX EDIFICACIÓN | 2 PLANTAS ó 7,50m |
| VOLUMEN MÁXIMO | DEFINIDO POR LA OCUPACIÓN MÁXIMA |
| RETRANQUEOS MÍNIMOS | 2,00m (en edificación aislada) |
| FONDO MÁXIMO | 20,00 m |



ALINEACIÓN ACTUAL DE NN.SS DE BERJA (Calle ancho 14m) —

- AUMENTO Y MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LA CTRA. DE TURÓN EN LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO
- NO SE MODIFICA EL USO URBANÍSTICO DEL SUELO
- EXISTE UNA ALTERACIÓN EN LA SUPERFICIE DE LA FINCA AFECTADA

ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES
 PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA
 CAMBIO DE LAS VORERAS DEL NENE Nº1-ESQUINA C/TRA DE TURÓN
 BERJA (ALMERÍA) SEPTIEMBRE 2020
 ARQUITECTO

| | | | |
|-----------------------|--|------------|-----------|
| Firma del Arquitecto: | Designación de plano: | Escala: | Número: |
| | AMBITO DE LA ACTUACIÓN (ALINEACIONES-ESTADO ACTUAL) | SIN ESCALA | 02 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



ALINEACIÓN ACTUAL

NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA

- AUMENTO Y MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LA CTRA. DE TURÓN EN LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO
- NO SE MODIFICA EL USO URBANÍSTICO DEL SUELO
- EXISTE UNA ALTERACIÓN EN LA SUPERFICIE DE LA FINCA AFECTADA

ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA
CAMINO DE LAS TORREAS DEL NENE Nº-ESQUINA C/RA DE TURÓN
BERJA (ALMERÍA)

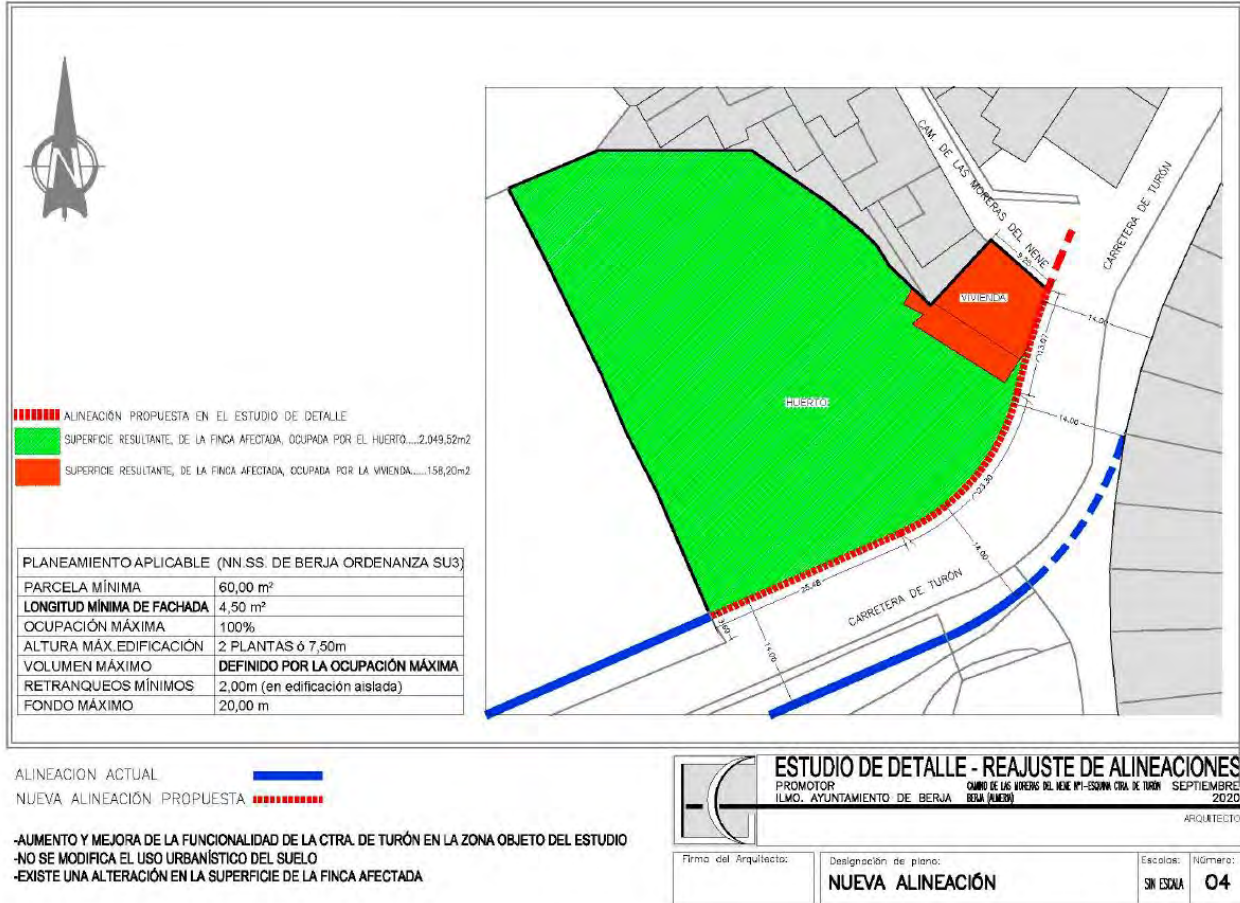
SEPTIEMBRE 2020

ARQUITECTO

| | | | |
|-----------------------|---|------------------------|----------------------|
| Firma del Arquitecto: | Designación de plano: PROPUESTA DE ORDENACIÓN | Escalas: SIN ESCALA | Número: 03 |
|-----------------------|---|------------------------|----------------------|



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 parcela. (con Ref. Catastral 3777007WF0737N0001TT. ubicada en Camino de la las Moreras del Nene Nº1/ Esquina Ctra. De Turón), en un tramo de viario principal de la Ctra. De Turón, de longitud 61,85m., (Ver planimetría adjunta)

La nueva alineación propuesta mejora el entorno urbano, sin alteración de la estructura general del espacio urbano de la zona, de la Ctra. De Turón en ese punto.

La alineación de la parcela resultante, queda definida en:
(Ver Plano 04, NUEVA ALINEACIÓN (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 del viario público, concediendo una ampliación de la Ctra. De Turón 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, la finca objeto del estudio de detalle, dificulta la circulación de la Ctra. De Turón en ese tramo, ver Plano Nº02 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN-(ALINEACIONES-ESTADO ACTUAL).



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

-Con la propuesta descrita en el presente estudio de detalle, ver Plano t/r03 (PROPUESTA DE ORDENACIÓN), se produce un reajuste de alineaciones de la finca objeto de estudio, localizada en Camino de la las Moreras del Nene N°1 / Esquina Ctra. De Turón, incorporando una superficie total de 228,58 m2 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.
- 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 parcela, en un tramo de viario principal, 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, SEPTIEMBRE de 2020-El arquitecto-COLEGIADO N° 300 DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ALMERIA

II PLANOS

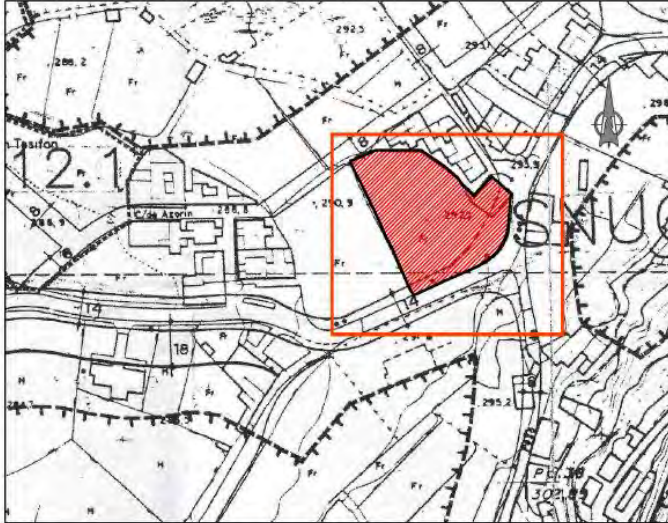
Se adjunta en hojas siguientes los planos explicativos del presente Estudio de Detalle:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

Situación – PLANO NN.SS DE BERJA- E: 1/1500

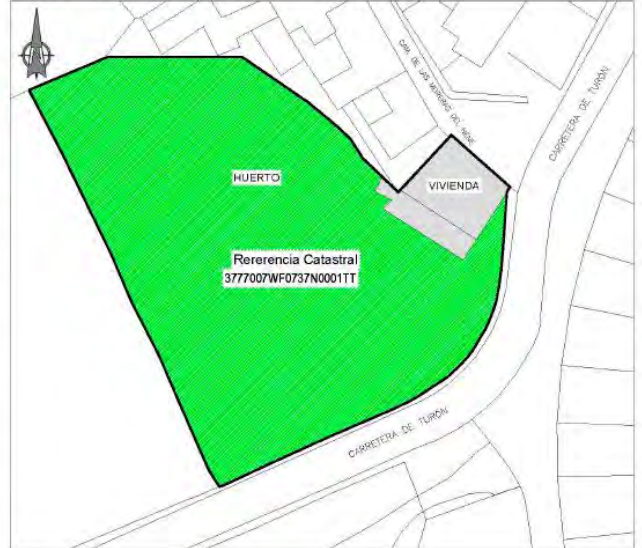


Situación – PLANO DE 2 PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE BERJA- E: 1/750



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUC
LÍMITE DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL (SU)

Situación – ESTADO ACTUAL DE LA FINCA AFECTADA



FINCA AFECTADA (VIVIENDA-HUERTO)

Propietario:
Ref. Catastral: 3777007WF0737N0001TT
Finca Registral: 8.454

Estudio de Detalle localizado en Cam. de las Moreras del Nene N°1-Esquina Ctra. de Turón, Berja (Almería).
NNSS DE BERJA Ordenanza RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SU-3.
PGOU (ADAPTACIÓN NNSS DE BERJA) SUC-SUELO URBANO CONSOLIDADO

ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES
PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA BERJA (ALMERIA)
CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE N°1-ESQUINA CTRA. DE TURÓN
SEPTIEMBRE 2020
ARQUITECTO

Firma del Arquitecto: Designación de plano: **SITUACIÓN** Escalas: VARIAS Número: **01**



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



ALINEACIÓN ACTUAL DE NN.SS DE BERJA (Calle ancho 14m) —

- AUMENTO Y MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LA CTRA. DE TURÓN EN LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO
- NO SE MODIFICA EL USO URBANÍSTICO DEL SUELO
- EXISTE UNA ALTERACIÓN EN LA SUPERFICIE DE LA FINCA AFECTADA

| | | | |
|--|--|---|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES | | | |
| PROMOTOR ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA | | CAMINO DE LAS MORERAS DEL NENE Nº1-ESQUINA C/TRA DE TURÓN - SEPTIEMBRE 2020 | |
| BERJA (ALMERÍA) | | ARQUITECTO | |
| Firma del Arquitecto: | Designación de plano: | Escala: | Número: |
| | ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN (ALINEACIONES-ESTADO ACTUAL) | 1:400 | 02 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)



ALINEACIÓN ACTUAL

NUEVA ALINEACIÓN PROPUESTA

- AUMENTO Y MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LA CTRA. DE TURÓN EN LA ZONA OBJETO DEL ESTUDIO
- NO SE MODIFICA EL USO URBANÍSTICO DEL SUELO
- EXISTE UNA ALTERACIÓN EN LA SUPERFICIE DE LA FINCA AFECTADA

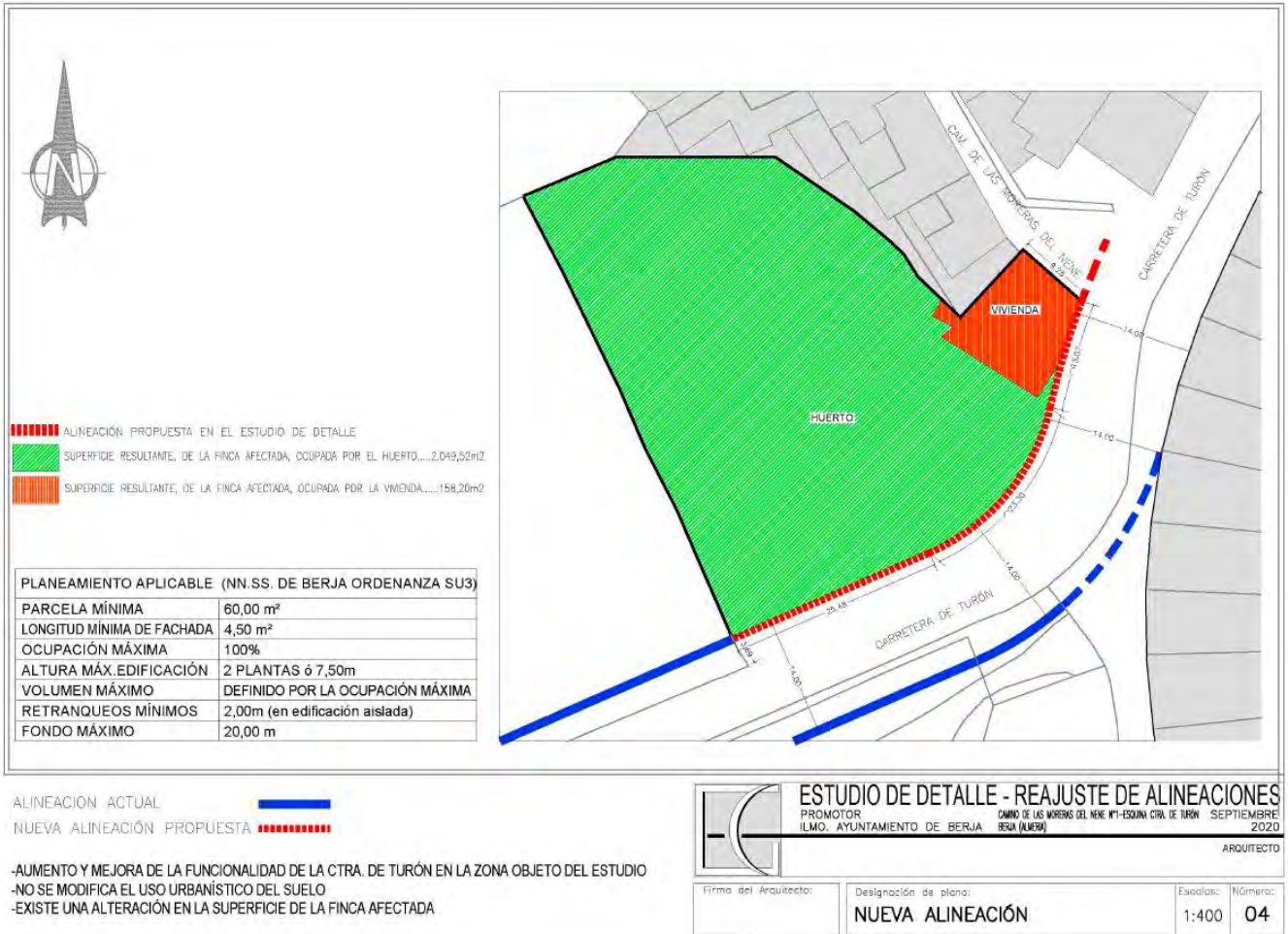
ESTUDIO DE DETALLE - REAJUSTE DE ALINEACIONES
 PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE BERJA
 DUEÑO DE LAS OBRAS DEL N.º 1º ESQUINA CTRA. DE TURÓN
 BERJA (ALMERIA) SEPTIEMBRE 2020
 ARQUITECTO

Firma del Arquitecto: _____ Designación de plano: **PROPUESTA DE ORDENACIÓN** Escalas: 1:400 Número: **03**

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE BERJA (P0402900E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=H-Ndiy5aVtIEpILxDrUjGifLUtY4rFH JOSE CARLOS LUPION CARREÑO (Firma) actuando como ALCALDE / PRESIDENTE en fecha 08/03/2021 - 11:08:21



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